

**UCHWAŁA NR LVI/552/14  
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia 29 października 2014 r.

**w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U z 2013r. poz. 594 ze zmianami<sup>1)</sup>) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami<sup>2)</sup>) w związku z Uchwałą Nr XXXV/371/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 24 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, uchwała się co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszycy w zakresie dotyczącym miasta Bielawy.

2. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Ostroszowickiej i Szewskiej, w granicach określonych Uchwałą Nr XXXV/371/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 24 kwietnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa wraz ze zmianą,
- 2) załącznik Nr 2 – rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa wraz ze zmianą studium, w skali 1 : 10 000,
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Leszek Stróżyk**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2013 poz. 645, 1318, z 2014 poz. 379, 1072.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 poz. 951, 1445, z 2013 poz. 21, 405 i 1238, z 2014 poz. 379, 1446, 768.



**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZESPOŁU MIAST  
DZIERŻONIÓW, BIELAWA, PIESZYCE**

**SYNTEZA  
DOTYCZĄCA MIASTA BIELAWA  
WRAZ ZE ZMIANAMI**

- A. Studium przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 r.
- B. Zmiana Nr 1 Studium przyjęta Uchwałą Nr XLVIII/349/2006 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 22 lutego 2006 r.
- C. Zmiana Nr 2 Studium przyjęta Uchwałą Nr XI/84/07 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2007 r.
- D. Zmiana Nr 3 Studium przyjęta Uchwałą XLVII/337/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2009 r.
- E. Zmiana Nr 4 Studium przyjęta Uchwałą LXVII/467/10 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 października 2010 r.
- F. Zmiana Nr 5 Studium przyjęta Uchwałą XXIII/248/12 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2012 r.
- G. Zmiana Nr 6 Studium przyjęta Uchwałą XLII/415/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 września 2013 r.
- H. Zmiana Nr 7 Studium przyjęta Uchwałą Nr XLVII/459/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 stycznia 2014 r.
- I. Zmiana Nr 8 Studium przyjęta Uchwałą Nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r.

## SPIS TREŚCI

### **A. Synteza przyjęta Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 R.M. Bielawy z dnia 29 listopada 2000 r.**

#### CELE STUDIUM

- I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE
  2. ŚRODOWISKO KULTUROWE
  3. DEMOGRAFIA
  4. MIESZKALNICTWO
  5. USŁUGI PUBLICZNE (INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA)
  6. GOSPODARKA – BAZA EKONOMICZNA MIASTA
  7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
  8. KOMUNIKACJA
  9. UKŁAD OSADNICZY ORAZ STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I WŁASNOŚCIOWA
  
- II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  1. ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO
  2. UKŁAD OSADNICZY I STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA
  3. ROZWÓJ I PRZEKSZTAŁCENIA SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
  4. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM
  5. WNIOSKI DO PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH ORAZ OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH WYŻSZEGO RZĘDU

#### ZAŁĄCZNIKI

- A. WYKAZ ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
- B. WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- C. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

### **B. ZMIANA NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA BIELAWA WYZNACZONEJ GRANICAMI ZMIANY (przyjęta Uchwałą Nr XLVIII/349/2006 R.M. Bielawy z dnia 22 lutego 2006 r.)**

- WSTĘP
- Ia - UWARUNKOWANIA ROZWOJU
- IIa - KIERUNKI ROZWOJU
- IIIa - POZOSTAŁE USTALENIA

### **C. ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA BIELAWA WYZNACZONEJ GRANICAMI ZMIANY (przyjęta Uchwałą Nr XI/84/07 R.M. Bielawy z dnia 30 maja 2007 r.)**

- WSTĘP
- WPROWADZENIE
- I- STUDIUM – UWARUNKOWANIA
- II- STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

### **D. ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA BIELAWA (przyjęta Uchwałą XLVII/337/09 R.M. Bielawy z dnia 30 września 2009 r.)**

- WSTĘP
- Ic - UWARUNKOWANIA ROZWOJU
- IIc - KIERUNKI ROZWOJU

- IIIc - POZOSTAŁE USTALENIA
- ZAŁĄCZNIK TABELARYCZNY – gminna ewidencja zabytków dla obszaru objętego zmianą

**E. ZMIANA NR 4 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA BIELAWA (przyjęta Uchwałą LXVII/467/10 R.M. Bielawy z dnia 27 października 2010 r.)**

- WSTĘP, WPROWADZENIE
- I - STUDIUM – UWARUNKOWANIA
- II - STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

**F. ZMIANA NR 5 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA (przyjęta Uchwałą XXIII/248/12 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2012 r.)**

- WSTĘP
- I - CZEŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- II - CZEŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**G. ZMIANA NR 6 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA (przyjęta Uchwałą XLII/415/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 września 2013 r.)**

- WSTĘP
- WPROWADZENIE
- ZAKRES ZMIAN STUDIUM
- I - CZEŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- II - CZEŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**H. ZMIANA NR 7 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA (przyjęta Uchwałą Nr XLVII/459/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 stycznia 2014 r.)**

- 1. WSTĘP
- CEL ZMINY STUDIUM
- ZAKRES ZMIANY STUDIUM
- I 2. CZEŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- II 3. CZEŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**I. ZMIANA NR 8 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA (przyjęta Uchwałą Nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r.)**

- 1. WSTĘP
- CEL ZMINY STUDIUM
- ZAKRES ZMIANY STUDIUM
- I 2. CZEŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- II 3. CZEŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



## A. CELE STUDIUM

Głównym celem Studium jest określenie polityki przestrzennej, umożliwiającej:

1. restrukturyzację bazy ekonomicznej oraz aktywizację społeczno-gospodarczą miasta (określoną m.in. w „Strategii rozwoju lokalnego”)
2. poprawę jakości środowiska zamieszkania (habitatu); wzrost standardów mieszkaniowych, zbliżając je do przeciętnych standardów europejskich
3. zachowanie wysokich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych rejonu
4. kształtowanie racjonalnego i spójnego układu funkcjonalno-przestrzennego, w tym:
  - a) wzmocnienie powiązań funkcjonalnych z pozostałymi układami osadniczymi miast „Trójkąta”, zwłaszcza z ośrodkiem centralnym – Dzierżoniowem
  - b) wzmocnienie i usprawnienie powiązań komunikacyjnych (w tym w zakresie transportu publicznego), zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych
  - c) wzbogacenie i uatrakcyjnienie zagospodarowania na obszarze centralnym (w historycznej części pasma osadniczego)
  - d) przekształcanie i doposażenie obszarów o substandardowej zabudowie
5. pełne wyposażenie przestrzeni miejskiej w sprawnie działające i sprzyjające środowisku systemy infrastruktury technicznej
6. pełniejsze wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych dla rozwoju funkcji turystycznych, zwłaszcza w górskiej części miasta.

# I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## 1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

### 1.1. Środowisko abiotyczne

1. Południowo-zachodnia część miasta leży w Górach Sowich, a północno-wschodnia na Przedgórzu Sudeckim; obie części są ze sobą silnie powiązane krajobrazowo.
2. W obrębie części przedludeckiej w granice miasta wchodzi północno-zachodni skraj zespołu Wzgórz Bielawskich (Góra Parkowa – 445 m n.p.m.).
3. Część terenów miasta leży w granicach Sowiogórskiego Parku Krajobrazowego.
4. W części obszaru miasta położonej w dolinie śródgórskiej Gór Sowich (Bielawa Nowa) istnieją następujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, ze względu na rzeźbę i budowę podłoża:
  - a) znaczne spadki ograniczają rozwój budownictwa i infrastruktury oraz podwyższają koszty inwestycji
  - b) warunki geologiczne nie stwarzają perspektyw odnośnie możliwości wykrycia złóż cenniejszych kopalin; występują gnejsy i amfibolity w zasobach warunkowych (eksploatacja wykluczona); odnajdywane natomiast ciekawe minerały mają wartość kolekcjonerską
  - c) wysoki udział gruntów trudno urabialnych (skały gnejsowe i ich zwietrzliny) wydatnie zwiększa koszty prac ziemnych
  - d) występują grunty skaliste pochodzenia metamorficznego, z warunkami budowlanymi bardzo dobrymi (w strefach o mniejszych nachyleniach)
  - e) w strefach niższych teras rzecznych występują grunty piaszczysto-madowe, z ogólnie złymi warunkami budowlanymi oraz zagrożone gwałtownymi powodziąmi
  - f) występują podwyższone wymagania odnośnie kształtowania krajobrazu architektonicznego; tereny górskie mają znaczne walory krajobrazowe, możliwe do wykorzystania przez różnorodne formy turystyki i rekreacji.
5. Część obszaru miasta położona jest w terenie podgórskim, o powierzchni obniżającej się łagodnie ku północnemu-wschodowi. W odniesieniu do zagospodarowania przestrzennego istnieją tu następujące uwarunkowania rzeźbą i budową podłoża:
  - a) brak istotnych barier dla rozwoju budownictwa i infrastruktury
  - b) w podłożu występują luźne osady kenozoiczne (trzeciorzęd i czwartorzęd), przykrywające starsze skały gnejsowe (prekambr)
  - c) brak jest złóż cenniejszych kopalin; możliwe do eksploatacji kopaliny kwalifikują się jako pospolite (kruszywa naturalne)
  - d) występują grunty gliniaste lub makroporowate, z warunkami budowlanymi dobrymi lub dostatecznymi, pogarszającymi się w miarę wzrostu zawodnienia
  - e) zespół Wzgórz Bielawskich, a także „Łysej Góry”, stanowi ważny akcent krajobrazowy i może być uwzględniany w zagospodarowaniu sportowo-rekreacyjnym
  - f) teren przedgórski stanowi część krajobrazu regionu; jego niewłaściwe zagospodarowanie pod względem architektonicznym może obniżyć także walory krajobrazowe w obszarze górskim.
6. Warunki hydrogeologiczne na obszarze miasta są następujące:
  - a) główna część zasobów wód podziemnych jest zasilana z obszaru sowiogórskiego
  - b) wody podziemne występują w utworach porowych czwartorzędu oraz w uszczelinionych utworach metamorficznych prekambru
  - c) wodonośność podłoża jest niska na obszarze przedgórskim (przeciętnie 5-10 m<sup>3</sup>/h), a na obszarze sowiogórskim nieco większa (10-30 m<sup>3</sup>/h)
  - d) występujące utwory powierzchniowe są nieprzepuszczalne na obszarze sowiogórskim oraz Wzgórz Bielawskich; na pozostałej części obszaru przedgórskiego występują utwory powierzchniowe półprzepuszczalne lub przepuszczalne

- e) główne strefy wód użytkowych są jednak na tym obszarze w większości dość dobrze izolowane od powierzchni terenu
  - f) retencja podziemna jest niska; w części sowiogórskiej jest obniżona wskutek występowania przewagi spływu podpowierzchniowego (z pominięciem stref głębszych).
7. Warunki glebowe są następujące:
- a) rolniczo przydatnymi są głównie tereny przedgórskie
  - b) poza terenami zabudowanymi przeważają gleby kompleksu pszenego dobrego i pszenego wadliwego, przy dość wysokim udziale kompleksów użytków zielonych średnich i słabych
  - c) dominującymi typami genetycznymi gleb są brunatne wylugowane, brunatne właściwe oraz pseudobelice, na większości obszaru wytworzone na podłożu glin średnich pylastych lub glin lekkich pylastych
  - d) klimatyczne warunki dla rozwoju rolnictwa są korzystne, zwłaszcza na obszarze przedgórskim; na obszarze górskim rolnictwo może mieć charakter jedynie ekstensywny, ze znacznymi ograniczeniami rzeźbą i klimatem; wskaźnik bonitacyjny agroklimatu wynosi dla gruntów ornych 12 pkt. (w skali 15-punktowej)
  - e) średni wskaźnik produktywności gruntów ornych (wg klasyfikacji IUNG) wynosi 86,6 pkt.; przydatność rolnicza gleb jest więc wysoka, wyższa niż średnia krajowa.
8. Warunki klimatyczne obszaru miasta są następujące:
- a) w półroczu ciepłym klimat jest typu chłodnego, pochmurnego, lub bardzo pochmurnego i wilgotnego; w półroczu chłodnym klimat jest typu ciepłego, umiarkowanie słonecznego i umiarkowanie wilgotnego
  - b) średnia roczna temperatura powietrza wynosi na obszarze przedgórskim 7-8°C, a w górach obniża się wraz ze wzrostem wysokości terenu do 4-5°C; średnia temperatura lipca (miesiąc najcieplejszy) wynosi 16-17°C w obszarze przedgórskim, a w części górskiej obniża się ze wzrostem wysokości do 12-13°C; średnia temperatura stycznia (miesiąc najchłodniejszy) wynosi od -2,5 do -3°C, a w wyżej położonych partiach gór od -3 do -4°C
  - c) średnia roczna suma opadów wynosi: w Bielawie 666 mm, a w Nowej Bielawie 776 mm; w wyżej położonych partiach gór suma rocznego opadu prawdopodobnie przekracza 900 mm; w półroczu letnim (V-X) opad wynosi 68,1% sum rocznych w Bielawie, 63,2% w Nowej Bielawie, a w częściach najwyżej położonych prawdopodobnie osiąga poniżej 60%
  - d) notuje się przewagę wiatrów z kierunku południowego (17-18%), a drugorzędnie – z zachodniego (16-18%); średnia prędkość wiatru wynosi w części przedgórskiej 3,5-5,0 m/s, a w górach wzrasta do 5,0-7,5 m/s; frekwencja cisz atmosferycznych wynosi 10-15% w części przedgórskiej oraz 5-10% w górach; w półroczu zimowym charakterystycznymi są wiatry fenowe, powodujące wysychanie gleby, tajanie pokrywy śnieżnej (zagrożenie powodziowe) oraz złe samopoczucie
  - e) średnia maksymalna grubość pokrywy śnieżnej wynosi na obszarze przedgórskim 15-20 cm, a w górach wzrasta do 30 cm; Najwyższe z maksymalnych grubości pokrywy śnieżnej osiągają 60-70 cm, a w górach 100-150 cm; czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi średnio 50-60 dni, a w wyżej położonych partiach gór do 80 dni
  - f) obszar cechuje zwiększona frekwencja burz atmosferycznych: średnio w roku 24-26 dni z burzą na obszarze przedgórskim i 26-28 dni w górach
  - g) zmniejszona jest frekwencja dni z mgłą: średnio do 30 dni w roku
  - h) klimatyczny bilans wodny jest na obszarze przedgórskim lekko dodatni (40-60 mm), a w górach silnie dodatni (100-200 mm).
9. Wody powierzchniowe:

- a) obszar odwadniany jest przez potok Bielawica (dorzecze 25,5 km<sup>2</sup>) oraz potok Brzęczek (dorzecze 22,75 km<sup>2</sup>), będące lewymi dopływami Piławy; potoki te mają reżim hydrologiczny typowych cieków górskich (gwałtowne wezbrania, częste występowanie niskich przepływów)
- b) zasoby wód powierzchniowych, wynikające z ich charakterystyk reżimowych, cechuje wysoka zmienność i niska dyspozycyjność (większość wody odpływa podczas krótko trwających wezbrań, natomiast z drugiej strony dochodzi niekiedy do niemal całkowitego zaniku przepływu w potokach)
- c) cieki obszaru mają więc niekorzystne cechy reżimu przepływu, zwłaszcza jako odbiorniki ścieków i wód pościekowych (wysoka frekwencja przepływów niskich, nie gwarantujących odpowiedniego stopnia rozcieńczenia zanieczyszczeń)
- d) podczas ekstremalnych wezbrań (np. powódź z lipca 1997 r.) część zabudowy miasta jest zalewana
- e) badania stanu czystości wody potoku Brzęczek, przy ujściu do Piławy, wykazały jej pozanormalne zanieczyszczenie; w 1999 r. przekraczana była większość badanych parametrów, co kwalifikuje tą rzekę do najsilniej zanieczyszczonych w regionie.

## 1.2. Środowisko biotyczne

### 1.2.1. Ekosystemy leśne

1. Lasy zajmują 1191 ha (33% obszaru municypalnego), w tym większość jest administrowana przez Lasy Państwowe. Zarząd nad lasami ma Nadleśnictwo Świdnica (Obręb Bielawa). Główny obszar pokryty lasem znajduje w się zachodniej części miasta, na obszarze Gór Sowich, w granicach Parku Krajobrazowego Gór Sowich.
2. Przeważają siedliska górskie regla dolnego: Las Górski i Las Mieszany Górski.
3. Najsilniej zagrożone są zbiorowiska leśne wzdłuż koryt rzek.
4. W składzie gatunkowym dominuje świerk, a drugorzędnie – buk. Pozostałe gatunki to brzoza, modrzew i sosna.
5. Drzewostany cechuje znaczny wiek, 68 lat – jest to o 10 lat więcej niż średnioważony wiek drzewostanów na terenie RDLP Wrocław i o 17 lat więcej w stosunku do całej Polski.
6. Aktualnie stan zdrowotny lasów jest określany jako średni i dobry. Spada zagrożenie ze strony zanieczyszczeń przemysłowych, nie ma największych zanieczyszczeń (III strefy) atmosfery. Również II strefa zbliża się do I (najsłabszego) zagrożenia.
7. Sprzyjające lata urodzaju nasion, doprowadziły do silnego wzrostu odnowień naturalnych preferowanych gatunków ze względu na środowisko (buk, brzozy, dęby, modrzew, olsze etc.).
8. Na obszarze miasta, ze względów społecznych, przeważają lasy I grupy ochronnej.
9. Aktualna granica rolno-leśna przebiega po naturalnych załamaniach spadków terenu i wymaga ze względów wodochronnych korekty pomiędzy Bielawą a Pieszycami, wokół przewidywanego suchego zbiornika wód powodziowych oraz jako pas ochronny wzdłuż projektowanej obwodnicy Dzierżoniowa.
10. Ze względów ochronnych można zwiększyć lesistość obszaru miasta o około 3%.

### 1.2.2. Ekosystemy nieleśne

1. Prawie wszystkie łąki były poddane wielowiekowej gospodarce ekstensywnej (jeden, niekiedy dwa pokosy, a jesienią wypas), co ukształtowało roślinność zielną w kierunku ujednoczenia (monokultury). Niektóre łąki, głównie słabe i o wysokim poziomie wód gruntowych, które użytkowane były przez właścicieli jako poletka łowieckie lub pod wypas, utrzymały swoje walory florystyczne i faunistyczne.
2. Brak inwentaryzacji przyrodniczej nie pozwala na lokalizację obiektów najcenniejszych pod względem florystycznym czy faunistycznym. Obecne zaniedbania w gospodarce łąkowej powodują, że część łąk przekształca się w zbiorowiska leśne (samosiewy).
3. Gospodarka orna (pola uprawne) przeżywała kryzys w ostatnich 10-15 latach – najsłabsze grunty zostały opuszczone (odłogują) i podobnie jak łąki pokrywają się samosiewami.

## 2. ŚRODOWISKO KULTUROWE

1. Strefą „A” ochrony konserwatorskiej objęto:
  - zespół willi fabrykanckich przy ul. Piastowskiej
  - zespół kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP (ul. Wolności) z cmentarzem (ul. Żeromskiego)
2. Strefą „B” ochrony konserwatorskiej objęto pasmowy układ osadniczy historycznej części miasta
3. W mieście znajduje się 209 zabytków architektury i budownictwa, z tego 11 obiektów jest wpisanych do rejestru zabytków; szczegółowy wykaz zawiera załącznik nr 1
4. W granicach administracyjnych miasta zidentyfikowano 22 stanowiska archeologiczne (w dwóch obszarach: AZP 88-25 i AZP 89-24); część układu osadniczego o średniowiecznej metryce objęto strefą „OW” – obserwacji archeologicznej; szczegółowy wykaz zawiera załącznik nr 1

### 3. DEMOGRAFIA

1. W rozwoju demograficznym miasto osiągnęło fazę stabilizacji (pełny cykl demograficzny); od roku 1992, w którym osiągnięta została maksymalna wielkość zaludnienia – 35533 M – zaznacza się stały, powolny spadek liczby ludności. Stabilizacja liczebności populacji, tzn. wzrost zerowy, stanowi trwałą cechę miasta i podstawowe uwarunkowanie dla kierunków jego rozwoju przestrzennego, a równocześnie społeczno-gospodarczego.
2. W ostatnich latach notuje się przyrost naturalny, którego stopa oscyluje wokół wartości zerowej, z wyraźną przewagą stopy ujemnej.
3. Przyczyną procesów, o których mowa w pkt. 2 oraz (jako konsekwencja) w pkt. 1, jest sukcesywny spadek stopy urodzeń przy względnie ustabilizowanej stopie śmiertelności.
4. Spadek stopy urodzeń, o którym mowa w pkt. 3, jest częściowo uwarunkowany biologicznie (sukcesywne starzenie się populacji), a częściowo kulturowo (zmiany w obyczajowości – wzrost liczby osób samotnych, spadek dzietności małżeństw, później zawierane małżeństwa itp.)
5. Od wielu lat utrzymuje się względnie ustabilizowany współczynnik śmiertelności (zbliżony do średniej wartości krajowej), pomimo sukcesywnego starzenia się populacji (o czym dalej mowa w pkt. 7); przyczyną tej stabilizacji jest (podobnie, jak w całym kraju) spadek śmiertelności niemowląt oraz wzrost przeciętnej długości życia.
6. Względnie niewielki (w ostatnich latach) ruch migracyjny, z przewagą odpływu ludności; w większości lat notowany był ujemny bilans migracyjny, będący również przyczyną stanu, o którym mowa w pkt. 1, a także – pośrednio – przyspieszający proces starzenia się populacji, o którym dalej mowa w pkt. 7 (odpływa głównie ludność w wieku mobilnym, a więc także „reprodukcyjnym”).
7. Notowany w całym (powojennym) cyklu demograficznym sukcesywny proces starzenia się populacji miasta, ujawniający się wzrostem udziału ludności w wieku poprodukcyjnym, przy równoczesnym spadku udziału ludności w wieku przedprodukcyjnym:
  - grupa przedprodukcyjna 23,3%
  - grupa produkcyjna 60,2%
  - grupa poprodukcyjna 16,5%
8. Zmiany w funkcjonalnej strukturze wieku, o której mowa w pkt. 7 warunkują :
  - zmniejszenie zapotrzebowania na placówki wychowania i oświaty oraz na niektóre działy usług zdrowia (ginekologia, położnictwo, pediatria, żłobki)
  - wzrost zapotrzebowania na niektóre placówki opieki społecznej (domy starców) i usług zdrowia (np. hospicja).
9. Obecna biologiczna struktura wieku populacji miasta wskazuje wyraźnie na jej regresywny charakter. Regresywność ta jest z jednej strony przyczyną, z drugiej („zwrotnie”) – skutkiem stanu, o którym mowa w pkt. 1 oraz procesów wymienionych w pkt. 2, 4 i 5.
  - grupa ludności ?15 lat – 15,5%
  - grupa ludności ?65 lat – 13,5% (>60 lat – 18,4%)
 Za regresywną populację demografowie uważają taką, w której udział ludności w wieku do 15 lat nie przekracza 25% przy równoczesnym udziale ludności starej (≤65 lat) przekraczającym 10%.

10. W strukturze płci zaznacza się wysoka przewaga kobiet  $WF=111$ , wyższa niż średnio w populacji miejskiej kraju.  
Jest ona tylko częściowo uwarunkowana funkcjonalnie (szczególny profil gospodarki miasta – a zwłaszcza przemysłu). Przede wszystkim wynika jednak z uwarunkowań biologicznych; kobiety żyją dłużej i mniejszy jest też wskaźnik umieralności kobiet w młodszych grupach wiekowych. Stąd też przewaga kobiet rośnie wraz ze wzrostem grupy wieku i jest szczególnie drastyczna w grupie najstarszej ( $\leq 60$  lat) – nawet kilkukrotna. Z kolei przewaga osobników płci męskiej w najmłodszych grupach wiekowych wynika z większej liczby urodzin chłopczyków niż dziewczynek (co także jest uwarunkowane biologicznie).
11. Docelową wielkość miasta (zakładając pewną „rezerwę” rozwojową oraz uwzględniając przewidywany wzrost znaczenia funkcji mieszkaniowych w zespole miast „Trójkąta”) określa się na 36000 M
12. Przewiduje się, że pod względem struktury wieku populacja miasta nie będzie odbiegać istotnie od struktury średniokrajowej, tj. (wg prognozy na rok 2020):
  - grupa przedprodukcyjna 23%
  - grupa produkcyjna 57%
  - grupa poprodukcyjna 20%

#### 4. MIESZKALNICTWO

1. Zasoby mieszkaniowe obejmują (1997 r.)
  - 11388 mieszkań
  - 35133 izb
  - 579782 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (pu)
2. W całym powojennym okresie (zwłaszcza w latach 70.) dynamika przyrostu zasobów mieszkaniowych znacznie przewyższała tempo przyrostu zaludnienia, co przyczyniało się do sukcesywnej poprawy standardów powierzchniowych/zagęszczenia mieszkań. Standardy te, 0,96 M/izbę oraz 17,2 m<sup>2</sup> pu/M, pozostają jednak nadal mniej korzystne od przeciętnych krajowych i regionalnych, a tym bardziej znacznie odbiegają od przeciętnych standardów w krajach Unii Europejskiej.
3. Budowano mieszkania coraz większe (zwłaszcza w ostatnim okresie), przez co sukcesywnie wzrastała przeciętna wielkość mieszkania, mierzona zarówno średnią liczbą izb w mieszkaniu, jak i średnią wielkością powierzchni użytkowej: 50,9 m<sup>2</sup>/mieszkanie; 3,01 izb w mieszkaniu; 2,96 osób/mieszkanie. Jest ona jednak nadal niższa od przeciętnej wielkości krajowej i regionalnej
4. W strukturze własnościowej występuje wyjątkowo (w porównaniu z przeciętną sytuacją w kraju) wysoki udział własności komunalnej: 43,5%  
Obserwuje się jednak postępujący proces sprzedaży (prywatyzacji) mieszkań komunalnych.
5. Wskaźnik średniej liczby osób przypadających na 1 mieszkanie jest wyższy od przeciętnej liczebności gospodarstwa domowego, co wskazuje na występujący deficyt mieszkań
6. W ostatnim okresie (lata 90.) obserwuje się ostre załamanie tempa przyrostu zasobów mieszkaniowych, a od dłuższego już czasu przyrost liczby nowych mieszkań jest niższy od liczby zawieranych małżeństw. Utrzymywanie się tych niekorzystnych tendencji może doprowadzić do pogłębienia deficytu mieszkaniowego, a nawet (w dłuższym okresie czasu) do pogorszenia standardów zagęszczenia mieszkań.
7. W docelowym rozwoju mieszkalnictwa zakłada się następujące, pożądane standardy oraz uwarunkowania:
  - 7.1. średnia wielkość gospodarstwa domowego – 2,6 osób,
  - 7.2. 1 mieszkanie = 1 gospodarstwo domowe
  - 7.3. 25 m<sup>2</sup> pu/mieszkańca
  - 7.4. średni wskaźnik intensywności zabudowy (brutto) na nowych terenach mieszkaniowych –  $i=0,3$  (wskaźnik uogólniony w skali całego miasta, obejmujący zarówno zabudowę jedno- jak i wielorodzinną)

- 7.5. docelowa, ustabilizowana wielkość zaludnienia (zgodnie z założeniami demograficznymi) – 36000
- 7.6. powierzchnia ogólna zabudowy (p.o.)=1,3 powierzchni użytkowej (pu)
8. Rozwój zasobów mieszkaniowych (przy założeniach, zgodnie z pkt. 7)
- 8.1. docelowa liczba mieszkań 36000 M:2,6 M/mieszkanie = 13850 mieszkań
- 8.2. przyrosty liczby mieszkań:  
13850 mieszkań – 11 388 istn. mieszkań ≈ 2460 nowych mieszkań
9. Przyrosty powierzchni użytkowej (36000 M · 25 m<sup>2</sup> pu = 900000 m<sup>2</sup> pu);  
(900000 m<sup>2</sup> pu – 579 782 m<sup>2</sup> pu) · 1,3 ≈ 416000 m<sup>2</sup> po
10. Zapotrzebowanie na nowe tereny mieszkaniowe:  
416000 m<sup>2</sup> po : 0,3 ? 139 ha

## 5. USŁUGI PUBLICZNE (INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA)

1. Sieć przedszkolną reprezentuje 6 placówek publicznych, w których funkcjonują również oddziały zerowe.
2. Sieć szkół podstawowych, rozmieszczonych w miarę równomiernie w przestrzeni miejskiej, zgodnie z koncentracją zabudowy mieszkaniowej, obejmuje 7 placówek. Po wprowadzeniu reformy oświatowej utworzono 3 gimnazja na bazie szkół podstawowych: nr 1 (szkoła podstawowa zostanie utrzymana), nr 6 i nr 9 (szkoły podstawowe przewidziane są do likwidacji).  
W ostatnich latach obserwuje się znaczący spadek liczby uczniów szkół podstawowych, przyczyniający się do poprawy wskaźników zagęszczenia pomieszczeń do nauki oraz korzystnego zmniejszenia liczebności oddziałów. Nie będzie też w okresie perspektywicznym potrzeby budowy nowych szkół.
3. Szkolnictwo na poziomie średnim ogólnokształcącym reprezentuje Liceum Ogólnokształcące.
4. Szkolnictwo zawodowe reprezentuje Zespół Szkół Zawodowych obejmujący:
  - Liceum zawodowe
  - Technikum zawodowe
  - Szkołę Zasadniczą
  - Liceum Handlowe
  - Liceum Techniczne.
5. W mieście rozwijają się placówki szkolnictwa niepublicznego (o uprawnieniach szkół publicznych). Reprezentują je:
  - Zespół Szkół Społecznych (szkoła podstawowa i gimnazjum)
  - Prywatna Średnia Szkoła Zawodowa
  - Prywatne Liceum Ogólnokształcące dla dorosłych
  - Policealna Szkoła Hotelarska
  - Policealna Szkoła Ekonomiczna.
6. Z pozostałych placówek oświatowo-wychowawczych i opiekuńczych w mieście działają:
  - Ośrodek Specjalistyczny Sióstr Augustynianek (niepubliczny – 21 dzieci)
  - Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy
  - Zespół Szkół Specjalnych (szkoła podstawowa, gimnazjum)
  - Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna.
7. Nie przewiduje się budowy nowych placówek szkolnych, także na przyszłych terenach rozwojowych mieszkalnictwa; możliwe jest powstanie prywatnych placówek oświatowych.
8. W zakresie usług zdrowia miasto wyposażone jest w dwa szpitale (202 łóżka – I stopień preferencji), 7 aptek, 4 przychodnie; 64 lekarzy, 9 lekarzy dentyistów i 155 pielęgniarek. W części górskiej znajduje się zespół prewentoriów przeciwgruźliczych (obecnie część w stanie likwidacji).  
Liczba obiektów służby zdrowia znacznie zmalała w ostatnim okresie.
9. Utrzyma się generalnie istniejącą bazę usług zdrowia; możliwe jest jednak powstawanie nowych placówek (w tym komercyjnych) na terenach rozwojowych, o dominującej funkcji mieszkaniowej.

10. W zakresie kultury – podobnie jak w większości małych i średnich miast kraju – obserwuje się spadek liczby placówek, miejsc oraz świadczonych usług (zwłaszcza w ostatnim okresie – lata 90.).
11. W mieście działa biblioteka publiczna, do której należą 2 filie i 4 punkty biblioteczne; zbiory obejmują 86,3 tys. woluminów.  
Od co najmniej 10 lat zbiory bibliotek nie wzrosły, wzrosła natomiast liczba czytelników oraz znacząco – bo o prawie 60% – liczba wypożyczeń, co wskazuje na rosnące zapotrzebowanie na tą podstawową formę świadczenia usług kulturalnych.
12. Miasto posiada 1 kino; 260 miejsc na widowni.
13. Pozostałe placówki kulturalne miasta to: teatr (dawniej działał stały teatr amatorski), 2 domy kultury (zakładowe z bibliotekami), 2 kluby osiedlowe i klub nauczycielski.
14. Dążyć się będzie co najmniej do utrzymania dotychczasowych placówek kulturalnych; rozwijać się będzie (ilościowo i jakościowo) usługi kulturalne, w szczególności powiększać się będzie zasoby i zakres działalności biblioteki publicznej (np. poprzez poszerzenie o fonotekę i wideotekę, z preferencją dla produkcji niekomercyjnej).
15. Miasto jest względnie dobrze wyposażone w obiekty sportowo-rekreacyjne, z których część pełni funkcje ponadlokalne:
  - kryta pływalnia „Aquarius” (wielofunkcyjny obiekt kąpieliskowy)
  - Stadion KS „Bielawianka” (stadion, boiska sportowe, korty tenisowe)
  - Ośrodek Wypoczynku Włóknarzy „Sudety”, przy sztucznym zbiorniku wodnym w Bielawie Górnej (plaża, basen kąpielowy, korty tenisowe, boiska sportowe)
  - Hipodrom
  - Korty tenisowe ZDK „Bieltex”.
16. Istnieją korzystne uwarunkowania terenowe dla rozwoju funkcji sportowo-rekreacyjnych (m.in. zespół Góry Parkowej i „Łysej Góry”), które zakłada się wykorzystać (np. organizowanie sportów lotniarskich na „Łysej Górze”).

## 6. GOSPODARKA – BAZA EKONOMICZNA MIASTA

1. W mieście zarejestrowano prawie 4350 podmiotów gospodarczych (1998 r.); liczba podmiotów od początku lat 90. szybko wzrasta. Sektor prywatny obejmuje prawie 85,0% firm.
2. Pomimo dużej liczby i silnego rozdrobnienia firm, baza ekonomiczna oraz rynek pracy są tradycyjnie zdominowane przez kilka dużych przedsiębiorstw przemysłowych:
  - Bielbaw S.A. – ponad 2200 zatrudnionych
  - Bieltex S.A. – ponad 1700 zatrudnionych
  - Bester S.A. – około 600 zatrudnionych.
3. Pomimo od wielu lat postępującego spadku stopnia specjalizacji oraz różnicowania funkcji, nadal zaznacza się silna dominanta przemysłu w strukturze gospodarczej miasta (prawie 69% zatrudnionych w „sekcji produkcyjnej”).
4. Baza ekonomiczna o strukturze opisanej w pkt. 2 i 3 jest bardzo mało odporna na kryzysy rynkowe.
5. Efektem tradycyjnej (silnie specjalizowanej) struktury gospodarczej miasta jest w szczególności (podobnie, jak we wszystkich miastach tego typu):
  - a) mała aktywność i słaba przedsiębiorczość lokalnej społeczności
  - b) silne zagrożenie bezrobociem; w „szczytowym” roku 1996 bezrobociem objętych było 22,3% populacji w wieku produkcyjnym; w następnych latach sytuacja się dość radykalnie poprawiła, ale stałe zagrożenie nadal występuje.
6. Pomimo wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych, turystyka – jako składnik bazy ekonomicznej miasta – odgrywa, jak dotąd znikomą rolę; baza noclegowa obejmuje 4 obiekty o łącznej liczbie zaledwie 177 miejsc noclegowych (w tym 163 całoroczne) – roczna liczba gości niespełna 7600 osób. Znikoma jest też liczba obiektów gastronomicznych. Pewne znaczenie (ponadlokalne) ma funkcja klimatyczno-zdrowotna (prewentoria przeciwgruźlicze).



7. Dynamicznie rozwija się handel detaliczny; sieć sklepów obejmuje prawie 370 obiektów, w tym kilka o dużej powierzchni sprzedażnej (centra handlowe); na jedną placówkę handlową przypada 92 mieszkańców, co jak na ośrodek silnie specjalizowany jest wskaźnikiem bardzo wysokim.
8. Rolnictwo, mające niegdyś dość znaczący udział w gospodarce lokalnej (z uwagi na korzystne walory dość rozległej przestrzeni rolniczej), w coraz większym stopniu zanika.
9. Przestrzeń rolnicza zajmuje 1676 ha, tj. 46,3% obszaru miasta w jego granicach administracyjnych, z tego 1163 ha stanowią grunty orne; do indywidualnych gospodarstw należy 530 ha użytków rolnych (32% przestrzeni rolniczej miasta).
10. W granicach miasta działały 284 indywidualne gospodarstwa rolne, z tego 234 o powierzchni 21,0 ha (1996 r. – wg Powszechnego Spisu Rolnego); średnia wielkość gospodarstwa rolnego wynosi 9,8 ha (9,3 ha użytków rolnych), czyli nieco więcej niż średnio w kraju.
11. Bielawskie indywidualne gospodarstwa rolne użytkują łącznie 2543 ha gruntów rolnych, z których przeważająca część położona jest poza granicami administracyjnymi miasta.
12. W okresie powojennym obserwowano sukcesywne kurczenie się przestrzeni rolniczej, zwłaszcza od połowy lat 60.; zaniechano m.in. użytkowania pól i łąk na stokach zespołu Wzgórz Bielawskich (zostały one w znacznej części zabudowane lub zajęte przez ogrody działkowe).
13. W dalszym rozwoju dążyć się będzie do kształtowania struktury gospodarczej bardziej odpornej na fluktuacje rynkowe poprzez:
  - a) różnicowanie branżowe przemysłu – jako nadal wiodącej funkcji; wprowadzanie nowych przedsiębiorstw na wyznaczone (w Studium) rezerwy terenowe
  - b) intensywny rozwój drobnych i średnich firm, w tym kooperujących z wiodącymi przedsiębiorstwami w mieście
  - c) rozwój funkcji turystycznych oraz klimatyczno-zdrowotnych
  - d) rozwój firm budowlanych i transportowych
  - e) rozwój sektora tzw. „otoczenia biznesu” (banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, doradztwo itp.).

## 7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### 7.1. Zaopatrzenie w wodę

1. Dostawą wody i odbiorem ścieków zajmuje się przedsiębiorstwo „Wodociągi i Kanalizacja” Spółka z o.o. w Dzierżoniowie; liczba obsługiwanych mieszkańców w poszczególnych gminach wynosi:
  - Gmina miejska Dzierżoniów – 37968
  - Gmina wiejska Dzierżoniów – 9711
  - Gmina miejska Bielawa – 34086
  - Gmina miejska Pieszyce – 7968
  - Gmina miejska Piława Górna – 7116
  - Miasto i Gmina Niemcza – 3471
2. Źródło surowca stanowią:
  - wody powierzchniowe – zlewnie górskich potoków zlokalizowanych na północnych i północno-wschodnich stokach Gór Sowich, zlewnia rzeki Bystrzycy oraz 2 zbiorniki sztuczne zasilane potokami góorskimi
  - wody głębinowe – trzeciorzęd, czwartorzęd
  - wody infiltracyjne – tereny wodonośne okolicznych miast i gmin.
3. Dobowa zdolność produkcyjna czynnych ujęć wody – 40800 m<sup>3</sup>. Wśród ujęć wody znajdujących się w strukturach przedsiębiorstwa dominujący udział mają ujęcia powierzchniowe, których wydajność w okresach suszy gwałtownie spada; w takich wypadkach wydajność wodociągu maleje do 25000 m<sup>3</sup>/d.
4. Od początku lat 90 obserwowany jest znaczny spadek produkcji wody – z blisko 11,4 mln m<sup>3</sup> w roku 1990, do 5,5 mln m<sup>3</sup> w roku 1998.  
Przyczyną tak gwałtownego spadku produkcji wody jest stale malejący jej pobór z sieci wodociągowej. Jest to z jednej strony wynik racjonalnego gospodarowania wodą przez odbiorców indywidualnych, z drugiej natomiast – znacznego zmniejszenia się udziału przemysłu w zakupie tego surowca.

5. Z sieci wodociągowej korzysta 95% mieszkańców; sieć ta zasilana jest w wodę z ujęć i Zakładów Uzdatniania Wody, o których mowa w pkt. 6-12.
  6. Zakład Uzdatniania Wody „Góry Sowie”.  
Zakład położony jest u podnóża Gór Sowich, w pobliżu miasta Bielawa. Źródłem wody surowej dla potrzeb zakładu jest ujęcie wód infiltracyjnych, mających tutaj postać tzw. drenażu. Na ujęcie drenażowe w Górach Sowich składa się 10 odcinków ciągów drenażowych, stanowiących sieć perforowanych rurociągów wykonanych z kamionki, o łącznej długości 10775 m oraz 240 studni zbiorczych. Woda z ujęć drenażowych spływa grawitacyjnie do Z.U.W., gdzie po jej przefiltrowaniu na filtrach otwartych powolnych oraz dezynfekcji kierowana jest do zbiornika o pojemności 2000 m<sup>3</sup>. Skąd rurociągiem o średnicy 250 mm podawana jest odbiorcom miasta Bielawy. Nadmiar uzdatnionej wody trafia do zbiornika wyrównawczego, mieszczącego się na Maślanej Górze w Bielawie, którego pojemność wynosi 3000 m<sup>3</sup>. Maksymalna przepustowość Z.U.W. „Góry Sowie” to 4000 m<sup>3</sup>/d. Średnia produkcja wody to: 2733 m<sup>3</sup>/d.
  7. Zakład Uzdatniania Wody w Ostroszowicach.  
Zakład zasilany jest w wodę z 7 ujęć typu powierzchniowego i dennego, wybudowanych w Górach Sowich na potokach „Jeleń”, „Muflon”, „Daniel”, „Kozica”, „Pomarańczowy”, „Dzik” oraz „Czerwony Młyn”. Woda z ujęć przesyłana jest rurociągiem ciśnieniowym o długości 11 km i średnicy 300 mm do zbiorników retencyjnych i uzdatniana w Zakładzie Uzdatniania Wody. Po procesie uzdatniania woda tłoczona jest do zbiornika wyrównawczego na Maślanej Górze, skąd spływa dwoma rurociągami zasilając blisko 2/3 miasta Bielawa. Maksymalna przepustowość Z.U.W. Ostroszowice sięga 6500 m<sup>3</sup>/d. Średnia produkcja wody: 3450 m<sup>3</sup>/d.
  8. Ujęcie wody w Jodłowniku – obejmuje studnię o głębokości 149,5 m, ujmującą wody podziemne szczelinowe (oraz drugą studnię, zlokalizowaną na terenie Ostroszowickiej Fabryki Mebli w Ostroszowicach), kierowane dalej za pośrednictwem pomp głębinowych do położonej nieopodal Stacji Uzdatniania.  
Uzdatniona woda zasila sieć wodociągową wsi Ostroszowice, natomiast jej nadmiar kierowany jest za pośrednictwem zbiornika wyrównawczego na Maślanej Górze do miejscowości Bielawa. Wydajność S.U.W. w Jodłowniku wynosi 540 m<sup>3</sup>/d.
  9. Ujęcie przy ul. 1-go Maja składa się z jednej studni wierconej o głębokości 109,5 m i wydajności Q = 600 m<sup>3</sup>/d, mającej w okresie suszy charakter awaryjnego źródła zasilania w wodę miasta Bielawa.  
W najbliższej przyszłości planowana jest budowa Stacji Uzdatniania wraz z siecią zasilającą w wodę, pochodzącą ze studni przy ulicy 1-go Maja, między innymi wsie Owiesno, Myśliszów oraz Kietlice.
  10. Ujęcie w Kamieniczkach składa się z sześciu studni wierconych, w tym: jedna studnia głębinowa położona jest na terenie miasta Bielawa, a pięć na terenie Pieszyc.  
Studnie te służą do dwustronnego zasilania w wodę miast: Bielawa i Pieszyc.
  11. Ujęcie „Józefówek” składa się z jednej studni głębinowej o wydajności: Q=31m<sup>3</sup>/d i głębokości h = 150 m oraz S.U.W. (Bielawa, ul. Szewska).
  12. Zakład Uzdatniania Wody w Lubachowie położony jest w dolinie rzeki Bystrzycy, u podnóża Gór Sowich i Wałbrzyskich.  
Źródłem wody surowej jest zaporowy zbiornik Lubachowski, wybudowany w roku 1918. Gromadzone są w nim wody rzeki Bystrzycy i potoków górskich. Projektowana wydajność zakładu, którego budowę ukończono w 1978 r., to 15000 m<sup>3</sup>/d. Za pośrednictwem rurociągu magistralnego, o średnicy 600 mm i łącznej długości 25 km, Z.U.W. w Lubachowie zasila w wodę miasta Dzierżoniów i Bielawa. Parametry zbiornika: pojemność – 8 mln m<sup>3</sup>, powierzchnia – 60 ha, maksymalna głębokość – 35 m. W najbliższej przyszłości planowana jest budowa sieci wodociągowej od Stacji Uzdatniania Wody przy ulicy 1-go Maja w Bielawie do miejscowości: Owiesno, Myśliszów oraz Kietlice.
- 7.2. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków**
1. Ścieki pochodzące z gospodarstw domowych i z zakładów przemysłowych poddawane są procesowi oczyszczania w oczyszczalni obsługiwanej przez Spółkę „Wodociągi i Kanalizacja” w Dzierżoniowie. Transport ścieków na oczyszczalnię w Bielawie wspomagany jest pracą dwóch przepompowni. Aktualnie

w zakresie odbioru ścieków za pośrednictwem sieci kanalizacji komunalnej korzysta 70% gospodarstw domowych.

2. Oczyszczalnia ścieków w Bielawie od roku 1990 poddawana jest gruntownej modernizacji i rozbudowie. Projektowana przepustowość wynosi  $Q = 32500 \text{ m}^3/\text{d}$ .
3. W całkowitej ilości ścieków dopływających na oczyszczalnię bielawską 70% stanowią ścieki przemysłowe, pochodzące z zakładów włókienniczych „Bielbaw” i „Bieltex”.
4. Proces oczyszczania ścieków oparty jest na dwustopniowym oczyszczaniu biologicznym. Pierwszy stopień biologicznego oczyszczania stanowią nowe obiekty technologiczne wybudowane w latach 1990-1996. Należą do nich: komory osadu czynnego wraz z instalacją drobnopęcherzykowego napowietrzania ścieków, osadniki pośrednie z ciągłym systemem zgarniania i usuwania osadów, przepompownia osadów, stacja dmuchaw wraz z rurociągami sprężonego powietrza, trafostacja. Drugi stopień biologicznego oczyszczania stanowią złoża biologiczne i osadniki radialne – obiekty istniejące przed rozbudową. Obiekty technologiczne przeróbki osadów stanowią laguny osadowe i stacja mechanicznego odwadniania osadów wraz z zagęszczaczem. W 1999 r. oddane zostały do eksploatacji nowe obiekty technologiczne: osadnik wstępny, komora flokulacji, przepompownia osadów, krata mechaniczna, instalacja do koagulacji ścieków, instalacja do wapnowania. Zmodernizowano także piaskownik.
5. Kanalizację sanitarną w mieście tworzy sieć kanalizacji zbudowanej z rurociągów kamionkowych  $\varnothing 150$  do  $600 \text{ mm}$ , PCV i POLYPYPE. Kolektor zbiorczy od Bielawy Dolnej biegnie wzdłuż ulicy Wolności, a następnie ulicą Ceglana i posiada przekrój prostokątny o wymiarach  $600 \times 700 \text{ mm}$ ,  $700 \times 700 \text{ mm}$  oraz  $800 \times 700 \text{ mm}$  (murowany z cegły).
6. Sieć jest w większości stara. Nową sieć posiadają tylko nowe osiedla mieszkaniowe oraz ulice skanalizowane w ostatnich latach.
7. Kanalizacja przemysłowa; miasto posiada oddzielny kolektor kanalizacji przemysłowej  $\varnothing 600 \text{ mm}$ , którym odprowadzane są ścieki z Bielbawu oraz kanał  $\varnothing 400 \text{ mm}$ , którym odprowadzane są ścieki z Bieltexu.
8. Kanalizacja deszczowa – sieć deszczowa jest silnie związana z układem miasta i konfiguracją terenu. Bielawa rozciągnięta jest wzdłuż rzeki Bielawicy i główne ulice przebiegają równolegle do rzeki, w odległości kilku do kilkunastu metrów. Wody deszczowe z tych ulic odprowadzane są siecią kanalizacyjną najczęściej bezpośrednio do rzeki. Wody deszczowe z ulic położonych w dalszej odległości od rzeki odprowadzane są do niej przy pomocy kanałów. Sieć kanalizacji deszczowej wykonana jest w 90% z rur betonowych.

### **7.3. Zaopatrzenie w gaz**

1. Miasto zasilane jest w gaz z gazociągu wysokoprężnego dn 300-250 mm relacji Ząbkowice – Lubiechów – Kłodzko – Stronie (gazem ziemnym wysokometanowym GZ-50), poprzez dwie stacje redukcyjno-pomiarowe gazu 1-go stopnia zlokalizowane:  
na terenie miasta Dzierżoniów, przy ulicy Batalionów Chłopskich, o przepustowości  $Q=10000 \text{ nm}^3/\text{h}$ ,  
przy ul. Krańcowej o przepustowości  $Q=11000 \text{ nm}^3/\text{h}$ .
2. Ze stacji redukcyjno-pomiarowych 1-go stopnia wyprowadzone są gazociągi średniego ciśnienia zasilające pięć stacji redukcyjno-pomiarowych gazu 2-go stopnia zlokalizowanych:
  - przy ulicy Ceglanej o przepustowości  $Q=6000 \text{ nm}^3/\text{h}$ ,
  - przy ulicy Bohaterów Getta o przepustowości  $Q=1000 \text{ nm}^3/\text{h}$ ,
  - przy ulicy Wojska Polskiego o przepustowości  $Q=300 \text{ nm}^3/\text{h}$ ,
  - przy ulicy Ostroszowickiej o przepustowości  $Q=1500 \text{ nm}^3/\text{h}$ ,
  - przy ulicy Południowej (na Osiedlu 25-lecia) o przepustowości  $Q=1500 \text{ nm}^3/\text{h}$ .
3. Istniejąca sieć rozdzielcza, żeliwna, znajduje się w złym stanie technicznym i jest sukcesywnie wymieniana. Nowa sieć znajduje się w nowych osiedlach i w niektórych ulicach, gdzie już zastąpiła wyeksploatowaną sieć żeliwną.
4. Sieć ma znikome rezerwy dla potrzeb grzewczych, zwłaszcza że wprowadzenie ogrzewania powoduje gwałtowny wzrost dławienia w sieci.
5. Brak możliwości wprowadzenia ogrzewania gazowego z istniejącej sieci występuje w rejonach:

- ulicy Wysokiej,
  - ulicy Korczaka,
  - ulicy Rolnej,
  - ulicy Kościuszki,
  - Ostroszowice (powyżej nr 82).
6. Poza obszarami wymienionymi w pkt. 5 ciśnienia w sieci są wystarczające i pozwalają na wprowadzenie ogrzewania gazowego u odbiorców indywidualnych.
7. Dla miasta została opracowana, przez „Gazoprojekt” – Wrocław, „Koncepcja programowa gazyfikacji”, pozwalająca ustalić kolejność działań usprawniających funkcjonowanie systemu gazyfikacji oraz działań na rzecz wycofania paliw stałych (zamieniając je na paliwo gazowe).  
Przyczynić się to powinno do poprawy jakości powietrza w rejonie Podsudecia. Wprowadzenie gazu ziemnego w miejsce paliw stałych przyniesie także szereg innych korzyści. Niezależnie od eliminacji lokalnej emisji pyłów, dwutlenku siarki i zmniejszenia emisji tlenków azotu i dwutlenku węgla uzyskuje się poważne oszczędności energetyczne, wynikające głównie z wyższej sprawności użytkowania paliwa gazowego.

#### **7.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą**

1. Miasto posiada zróżnicowany system ciepłny. Obok dużych kotłowni przemysłowych istnieją małe źródła ciepła, tj. kotłownie wbudowane, ogrzewające poszczególne budynki lub ich zespoły.
2. System ciepłowniczy Bielawy zaspokaja potrzeby w zakresie centralnego ogrzewania i w niewielkim zakresie przygotowania ciepłej wody użytkowej (c.w.u.).
3. System ten tworzą:  
kotłownia „Bester” – stanowi własność zakładu BESTER S.A. i jest zlokalizowana w środkowo-wschodniej części miasta. Do roku 1998 była również głównym źródłem ciepła na potrzeby c.w.u. w okresie letnim.  
Elektrociepłownia ZPB Bielbaw S.A. – produkuje parę, głównie na potrzeby technologii wytwarzania i wykańczania tkanin bawełnianych. Jest również źródłem ciepła zasilającym system ciepłowniczy miasta. Od roku 1999 jest głównym źródłem ciepła na potrzeby c.w.u. w okresie letnim. Zlokalizowana jest w środkowo-zachodniej części miasta, a wytwarzane tutaj ciepło odbierane jest przez zakład ZPB Bielbaw S.A. i miasto.  
węzły ciepłownicze – stanowiące własność odbiorców,  
magistrale ciepłownicze, obsługujące obszary zasilane z miejskiego systemu ciepłowniczego.  
Ogólny stan sieci ciepłowniczych należy uznać jako dobry. Straty, wynoszące około 7-8% przesyłanego ciepła, należy uznać za zadowalające.
4. Obecny system ciepłowniczy pokrywa około 37% potrzeb grzewczych miasta; pozostali mieszkańcy korzystają z indywidualnych źródeł ciepła.

#### **7.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

1. Miasto Bielawa zasilane jest z Głównego Punktu Zasilania 110/20 kV, tj. z GPZ Bielawa, który jest rezerwowany liniami 20 kV z GPZ Pieszycy i GPZ Dzierżoniów.  
Do tych GPZ-ów energia elektryczna doprowadzana jest liniami elektroenergetycznymi wysokiego napięcia 110 kV z kierunku Świebodzice – Ząbkowice. Na północ od granic miasta przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 kV, mająca charakter tranzytowy.
2. Z GPZ-u energia elektryczna doprowadzana jest do stacji transformatorowych 20kV/0,4kV, zlokalizowanych na terenie miasta, a stąd liniami niskiego napięcia (w wykonaniu napowietrznym i kablowym) bezpośrednio do odbiorców.
3. GPZ Bielawa wraz z GPZ Dzierżoniów przejmie obciążenia GPZ-u Pieszycy po jego likwidacji.

#### **7.6. Gospodarka odpadami**

1. Odpady komunalne powstające na obszarze municypalnym wywożone są na wysypisko odpadów zlokalizowane na terenie gminy wiejskiej Dzierżoniów, w miejscowości Gilów. Zarządcą wysypiska jest Miasto Dzierżoniów, w imieniu którego działa Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o.
2. Ilość odpadów komunalnych składowanych na wysypisku przedstawia się następująco:

- rok 1997 – 115583,0 m<sup>3</sup>
  - rok 1998 – 109201,7 m<sup>3</sup>
  - rok 1999 (do 31.08.99) – 68524,0 m<sup>3</sup>.
3. Obecny sposób utylizacji odpadów jest typowo ekstensywny, bowiem polega jedynie na pozbywaniu się ich poprzez wywożenie i składowanie na wysypisku. Brak jest stosowania, na odpowiednią skalę, nowoczesnych metod utylizacji i przetwarzania odpadów.
  4. Przewidywany czas wypełnienia wysypiska i zakończenia składowania – 2005 do 2006 rok.

## **8. KOMUNIKACJA**

### **8.1. System drogowy**

#### 8.1.1. Podstawowy układ komunikacji drogowej

1. Podstawowy układ komunikacji drogowej w mieście stanowią:
  - a) droga wojewódzka nr 384, relacji Dzierżoniów – Bielawa – kierunek Kłodzko
  - b) droga powiatowa nr 206, relacji Pieszyce – Bielawa – Piława Dolna.
2. Podstawowy układ komunikacji drogowej realizuje obsługę ruchów tranzytowych, ruchu turystycznego oraz ruchu wewnętrznego.
3. Nakładanie się poszczególnych typów i rodzajów ruchu na słabo rozwinięty podstawowy układ komunikacyjny nie sprzyja ani bezpieczeństwu, ani komfortowi obsługi komunikacyjnej.

#### 8.1.2. Układ wspomagający

Podstawowy układ komunikacyjny uzupełniają elementy układu wspomagającego:

- a) droga powiatowa nr 248, relacji Bielawa – Myśliszów – Kietlice
- b) droga powiatowa nr 223, relacji Bielawa – Ostroszowice
- c) droga gminna – ul. Władysława Sikorskiego
- d) droga gminna – ul. 1-go Maja

#### 8.1.3. System pozostałych dróg gminnych.

Funkcjonowanie układu komunikacyjnego

1. Opisany powyżej (rozdz. 8.1.1. i 8.1.2.) podstawowy i uzupełniający układ komunikacyjny wykazuje symptomy lokalnego przeciążenia ruchem i niepełnego ukształtowania strukturalnego.
2. Szczególnie niekorzystne warunki ruchowe panują na połączeniu komunikacyjnym z Dzierżoniowem.
3. Jedyne w pełni ukształtowany ciąg komunikacyjny, biegnący wzdłuż osi miasta, a mianowicie droga wojewódzka nr 384 wraz ze wspomagającym ciągiem ul. Wolności, nie mogą zapewnić obsługi komunikacyjnej na odpowiednim poziomie.

### **8.2. System kolejowy**

1. Układ komunikacji kolejowej tworzy istniejąca, jednotorowa linia kolejowa znaczenia lokalnego, relacji Dzierżoniów – Bielawa Zachodnia.

## **9. UKŁAD OSADNICZY ORAZ STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA I WŁASNOŚCIOWA**

1. Miasto stanowi ośrodek silnie specjalizowany (miasto przemysłowe o wysokim stopniu specjalizacji branżowej). Do lat 70. (a także przed wojną) największe miasto zespołu „Trójkąta”. W układzie powiązań z ośrodkiem centralnym – Dzierżoniowem – pełni funkcje mieszkaniowe (przewaga wyjazdów nad dojazdami do pracy). Bardzo słabo – jak na predyspozycje przyrodniczo-krajobrazowe – rozwinięte funkcje turystyczno-wypoczynkowe, znacząco natomiast rozwinięte funkcje sportowo-rekreacyjne o zasięgu wykraczającym częściowo poza układ osadniczy zespołu „Trójkąta”. Pewne, ponadlokalne znaczenie mają funkcje klimatyczno-zdrowotne (ostatnio upadające).
2. Miasto tworzy zwarty układ osadniczy o charakterze pasmowym, powstałym w procesie transformacji pierwotnego układu wsi łańcuchowej, rozwiniętej wzdłuż potoku Bielawica oraz jednej „głównej” ulicy biegnącej równolegle do potoku; pasmowy układ, na odcinku środkowym mocno odkształcony w wyniku realizacji dużego zespołu zabudowy powstałego w latach 70., 80. i nadal rozbudowującego się; główne elementy, cechy i stan struktury przestrzennej oraz zabudowy miasta:

- a) zabudowa historycznej (wyraźnie wyodrębniającej się) części pasmowego układu osadniczego; spontaniczna zabudowa, silnie zróżnicowana pod względem stylu architektonicznego, wieku, stanu technicznego, jakości, rozplanowania oraz wielkości (nie przekraczając jednak generalnie 3 kondygnacji); występowanie w rozproszeniu obiektów zabudowy o prestiżowym charakterze (dawne wille fabrykanckie) oraz obiektów przemysłowych
  - b) w dużym stopniu zachowany jeszcze charakter krajobrazu 19-wiecznej sudeckiej wsi fabrykanckiej z dominantami wież kościelnych oraz czerwonych, wysokich kominów fabryk; w części istotnie zdegradowany, szczególnie powstałym w latach 70., w rejonie placu centralnego (i przy „głównej” ulicy), zespołem 11-kondygnacyjnych „wieżowców”
  - c) wyraźna dominacja ulicy głównej (obecna ul. Wolności i jej przedłużenie – ul. Piastowska), z intensywną zabudową miejską z przełomu XIX/XX w. i koncentracją usług, tracąca jednak na znaczeniu (m.in. w wyniku „odkształcenia” pasmowego układu osadniczego)
  - d) górski potok Bielawica jest intensywnie zabudowany (prawie na całej długości), uregulowany, a miejscami także przykryty; silnie zdegradowany, zarówno jako element przyrodniczy (ekosystem wodny), jak i urbanistyczny
  - e) liczne tereny przemysłowe, rozmieszczone w rozproszeniu na całej długości historycznego pasma osadniczego (intensywnie zabudowane, ze znikomą ilością zieleni)
  - f) liczne obiekty zabudowy substandardowej, zdekapitalizowanej i/lub zaniedbanej, występujące pojedynczo, w rozproszeniu pośród innej zabudowy pasma historycznego (nie wyłączając osi głównej ulicy) lub w większych zespołach (np. w rejonie ciągu ul. ul. Tkackiej, Brzeżnej i Wodnej w Bielawie Dolnej)
  - g) szeregi lub niewielkie zespoły przedwojennej zabudowy mieszkaniowej-wielorodzinnej (niskiej – do 3 kondygnacji) i jednorodzinnej, o korzystnych na ogół cechach estetycznych, technicznych i funkcjonalnych, z dużym udziałem zieleni (realizowanych wg koncepcji „miasta-ogrodu”)
  - h) szeregi (wzdłuż uliczek „prostokątnych”) lub zespoły zabudowy jednorodzinnej, zróżnicowane pod względem stylu (w zależności od okresu budowy – np. „pudełkowe” domki z lat 60.), na ogół bez wyrazu, ahistorycznej architekturze, bez cech regionalnych i nie nawiązujące charakterem do wcześniej powstałych zespołów, które często kontynuują przestrzennie (na przykład ul. Obrońców Westerplatte)
  - i) większe zespoły „blokowej” wielorodzinnej i wielokondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej (osiedle „Włóknierz”, XXV-lecia PRL i „3 Maja”), tworzące mało atrakcyjne środowisko zamieszkania oraz dysharmonizująco wpływające na miejscowy krajobraz miasta i jego otoczenia (rejonu)
  - j) zdegradowana, chaotyczna (funkcjonalnie i architektonicznie) zabudowa atrakcyjnego, śródgórskiego odcinka pasma osadniczego (Bielawa Nowa)
  - k) nieliczne enklawy miejskiej zieleni urządzonej; duży udział zieleni przydomowej oraz atrakcyjne (częściowo wykorzystywane) tereny rekreacyjne w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy miejskiej (m.in. Zespół Góry Parkowej, zespół „Łysej Góry”, Góry Sowie); kształtowanie spójnego i ciągłego systemu przyrodniczego miasta w przypadku układu pasmowego nie ma znaczenia
  - l) układ osadniczy generalnie skupiony; w oderwaniu od głównego układu osadniczego występują tylko niewielkie zespoły zabudowy:
    - zespół jednorodzinnej zabudowy – Żuromin
    - zespół niskiej zabudowy wielorodzinnej w rejonie ul. Wysokiej
    - rozproszona zabudowa prewentyjna w rejonie ul. J. Korczaka.
3. Zasoby gruntów komunalnych wynoszą łącznie 985 ha (27,2% obszaru municypalnego), są więc znaczne i na ogół występują w zwartych zespołach, co jest korzystne dla rozwoju przestrzennego miasta; 476 ha (48,3%) przekazano w wieczyste użytkowanie.
  4. Na terenach zurbanizowanych (bez komunikacji) zasoby gruntów komunalnych obejmują łącznie 253 ha (60,2% tych terenów), z tego 117 ha przekazano w wieczyste użytkowanie; jest to więc dominująca forma własności na obszarze zagospodarowania miejskiego.

5. Grunty należące do osób fizycznych zajmują 661 ha (18,3% obszaru municypalnego), z tego przeważająca większość – 548 ha – należy do indywidualnych gospodarstw rolnych.
6. Na relatywnie wysoki udział gruntów państwowych największy wpływ mają rozległe tereny leśne.

## II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### 1. ROZWÓJ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

#### System drogowy

Planuje się następujący rozwój podstawowego układu komunikacyjnego:

1. 1KD G 1/2 – planowana budowa wschodniego obejścia Bielawy o parametrach drogi głównej, jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 25 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań; planowane przełożenie drogi wojewódzkiej nr 384
2. 2KD G 1/2 – planowana budowa południowego obejścia Dzierżoniowa (na odcinkach w obszarze miasta Bielawa) o parametrach drogi głównej, jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 25 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, planowane przełożenie drogi wojewódzkiej nr 382
3. 3KD G 1/2 – planowane utrzymanie i modernizacja istniejącego ciągu drogi wojewódzkiej nr 384, jednoprzestrzennej, o podstawowym przekroju dwóch pasów ruchu, ze wskazaniem na dobudowę dodatkowych poszerzeń związanych, z konieczną obsługą miejscowego zainwestowania (w okresie przejściowym); docelowo jedna jezdnia G 2/2, stanowiąca parę z 3KG 1/2 W-I lub 3KG 1/2 W-II; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 25 m, ze stosownymi poszerzeniami
4. 3KD G 1/2 W-I – planowana budowa drugiej jezdni połączenia Dzierżoniowa z Bielawą w wariantcie zachodnim; jezdnia jednoprzestrzenna, dwupasowa, o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 25 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach
5. 3KD G 1/2 W-II – planowana budowa, na odcinku od rejonu skrzyżowania z 2 KD G 1/2 do ulicy Piławskiej, drugiej jezdni (połączenie Dzierżoniowa z Bielawą) w wariantcie wschodnim; jezdnia jednoprzestrzenna, dwupasowa, o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających 25 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach; na odcinku ulicy Piławskiej przebudowa do parametrów dwuprzestrzennej drogi czteropasowej o szerokości pasa drogowego minimum 35 m; obsługa ruchu dwukierunkowego lokalnego i tranzytu Bielawa – Dzierżoniów (przebudowa ulicy Piławskiej do powyższych parametrów nastąpi tylko w przypadku realizacji wariantu drugiego połączenia Dzierżoniowa z Bielawą)
6. 12KD Z 1/2 – budowa drogi o parametrach zbiorczej; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach
7. 15KD Z 1/2 – utrzymanie i modernizacja istniejącego ciągu drogi powiatowej nr 248, jedno przestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach
8. 16KD Z 1/2 – utrzymanie i modernizacja istniejącego ciągu drogi powiatowej nr 248, jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach
9. 17KD Z 1/2 – utrzymanie i modernizacja istniejącego ciągu drogi powiatowej nr 206, jedno przestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach
10. 22KD G 2/2 – budowa dwuprzestrzennej drogi o parametrach głównej i wyposażonej w dwie jezdnie o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 35 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach
11. 23KD Z 1/2 – (ul. 1-go Maja) budowa i modernizacja częściowo istniejącego ciągu komunikacyjnego na parametrach drogi zbiorczej, jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań
12. 24KD Z 1/2 – (ul. Gen. Władysława Sikorskiego) utrzymanie i modernizacja drogi o parametrach zbiorczej, jednoprzestrzennej o dwóch pasach ruchu; szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 20 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach.

#### System kolejowy



1. 2KK – jednotorowa linia kolejowa znaczenia lokalnego, relacji Dzierżoniów – Bielawa Zachodnia, podlegać ma utrzymaniu i modernizacji, stosownie do potrzeb.

### **Ścieżki rowerowe**

1. Planuje się wykonanie systemu ścieżek rowerowych dojazdowych, łączących Bielawę z Dzierżoniowem i Pieszycami. Lokowane one będą wzdłuż ciągów drogowych drogi wojewódzkiej nr 384 oraz powiatowej nr 206.
2. Planuje się także utworzenie systemu turystycznych ścieżek rowerowych, a w tym biegnących:
  - trasą zlikwidowanej linii kolejowej Dzierżoniów – Pieszycy – Bielawa,
  - wzdłuż podgórskiej drogi zbiorczej, obsługującej strefę zabudowy rezydencjonalnej,
  - przez obszar międzymiejski od Dzierżoniowa do systemu ścieżek przebiegających wzdłuż drogi podgórskiej.

## **2. UKŁAD OSADNICZY I STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**

### **2.1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania**

1. Zakłada się wzmocnienie integracji funkcjonalnej i przestrzennej oraz – w części – infrastrukturalnej miasta z pozostałymi ośrodkami zespołu miejskiego „Trójkąta”. Zakłada się usprawnienie powiązań komunikacyjnych, zwłaszcza w zakresie transportu publicznego, w relacjach: mieszkanie – praca – usługi, w skali całego układu miast „Trójkąta”.
2. Miasto pozostanie przede wszystkim ośrodkiem specjalizowanym z dominującym udziałem przemysłu; zakłada się wzrost funkcji mieszkaniowych jako wiodących w skali całego zespołu miast „Trójkąta”. Zakłada się rozwój (ilościowy i jakościowy) funkcji turystyczno-wypoczynkowych oraz klimatyczno-zdrowotnej (głównie → w górskiej części miasta).
3. W krajobrazie miasta dążyć się będzie do zrównoważenia charakterystycznego układu pasmowego z przewagą niskiej zabudowy, z nowoukształtowanym układem urbanistyczno-architektonicznym (południowo-wschodnia część miasta). W związku z tym powstrzymać się będzie ekspansję zabudowy wysokiej – wielkogabarytowej, z wyjątkiem nowych terenów wyznaczonych dla skoncentrowanej działalności gospodarczej, o których dalej mowa w pkt. 5.
4. Kształtować się będzie strefę centralną (w obrębie historycznej części pasma osadniczego) o wysokich walorach architektonicznych i funkcjonalnych, ze szczególnym wyeksponowaniem handlowej ulicy głównej; w kształtowaniu zabudowy zachowany jednak będzie jej dotychczasowy charakter, tj. zróżnicowanie architektoniczne, gabaryty i rozplanowanie. Do układu centralnego zaliczyć należy także ciągi ulic gen. Grotta-Roweckiego oraz gen. Z. Berlinga.
5. Nowe, większe przedsięwzięcia gospodarcze koncentrować się będzie na obszarze wyznaczonym w północnej części miasta. Obszar ten powiązany będzie funkcjonalno-przestrzennie z analogicznym obszarem położonym w granicach miasta Dzierżoniowa (w rejonie planowanej obwodnicy). Utrzyma się (dla większych przedsiębiorstw gospodarczych) dotychczasowe największe tereny przemysłowe (zgodnie z rysunkiem studium).
6. Nowe tereny mieszkaniowe rozwijać się będzie głównie jako poszerzenie prawobrzeżnej części pasma osadniczego, przede wszystkim na odcinku Bielawy Dolnej oraz (w mniejszym stopniu) Bielawy Górnej.
7. Zachowuje się tereny rolne bez prawa zabudowy na obszarze pomiędzy pasmami osadniczymi Bielawy i Pieszyc dla przyszłej organizacji ekstensywnych (terenochłonnych) form zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego (np. pola golfowe).
8. W planowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta wyróżnia się jednostki terenowe o zagregowanych funkcjach i generalnych zasadach zagospodarowania, określonych dalej szczegółowo w podrozdziale 2.2. Linie rozgraniczające terenów mają charakter orientacyjny, do uściślenia i ewentualnej niewielkiej korekty ich przebiegu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Odnośnie podstawowego układu drogowego obowiązującymi są relacje/powiązania oraz hierarchia dróg odzwierciedlona ich kategoriami technicznymi. Szczegółowy przebieg dróg ma natomiast charakter orientacyjny, do uściślenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## 2.2. Szczegółowe zasady zagospodarowania

### 1. UC – Tereny obszaru centralnego:

- a) koncentracja usług centrotwórczych – administracja, obsługa finansowa (w tym banki), biura podróży i informacji turystycznej, hotele, handel detaliczny, gastronomia, kultura. Szczególne preferencje dla małych lokali handlowych w parterach – sklepy o charakterze specjalistycznym oferujące towary „rzadkie” lub różnobranżowe, o wysokiej jakości wystroju wnętrza i witryn wystawowych; dopuszczalne także nieduże centra handlowo-usługowe, zwłaszcza w obiektach adaptowanych (np. przemysłowych).
- b) ograniczona funkcja mieszkaniowa – jako funkcja dopełniająca.
- c) sukcesywna eliminacja funkcji sprzecznych z charakterem i znaczeniem centrum miasta: hurtownie, magazyny, bazy, zakłady przemysłowe, targowiska; adaptacja pozostawionych obiektów o dobrym stanie technicznym i wartościowej architekturze dla funkcji centrotwórczych (np. hali fabrycznej na obiekt handlowy, ogrodu działkowego na urządzonej zieleni parkową lub skwer itp.).
- d) utrzymanie dotychczasowej intensywności zabudowy; lokalnie dopuszczalna dalsza intensyfikacja zabudowy, zwłaszcza plombowa; kształtowanie atrakcyjnych pierzei ciągów ulic handlowych (wg oznaczenia na rysunku Studium).
- e) sukcesywna eliminacja zabudowy substandardowej (technicznie i architektonicznie); modernizacja lub nawet rekonstrukcja starej zabudowy o wyższych walorach architektonicznych (kulturowych) i jej adaptacja na określone funkcje centrotwórcze, z ewentualnym udziałem funkcji mieszkaniowych; nowowprowadzana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, przy uwzględnieniu form zabudowy sąsiadującej.
- f) ograniczenie dostępności dla samochodów indywidualnych; preferencje dla ruchu pieszego i rowerowego oraz uprzywilejowanie miejskiego transportu publicznego; wyeliminowanie ciężkiego transportu tranzytowego.
- g) eliminacja parkingów jednopoziomowych i ograniczenie miejsc postojowych przy krawężnikach ulic; budowa systemu wielopoziomowych parkingów na obrzeżach obszaru centralnego; dopuszczalne organizowanie parkingów wielopoziomowych (nad i/lub podziemnych) w sąsiedztwie większych obiektów usługowych (centrów handlowo-usługowych, finansowych, hoteli, obiektów kultury), najlepiej na terenie własnym danego obiektu; w szczególnych przypadkach dopuszczalne organizowanie parkingów jednopoziomowych na zapleczu obiektów usługowych (np. przy centrach handlowo-usługowych).
- h) wzbogacenie zagospodarowania obszaru obiektami małej architektury: pomnikami, rzeźbami, fontannami, ławkami, latarniami i kompozycjami zieleni (w tym doniczkowej).
- i) atrakcyjne kształtowanie głównej ulicy wzdłuż historycznej części pasma osadniczego; zasady przekształceń zabudowy oraz funkcji i zagospodarowania jak ogólnie dla całego obszaru centralnego, t.j.: szczególna koncentracja usług, eliminacja funkcji sprzecznych z charakterem obszaru centralnego, z ewentualną adaptacją obiektów na funkcje odpowiednie, eliminacja zabudowy substandardowej pod względem architektonicznym i technicznym.

### 2. U – Obszary koncentracji usług centrotwórczych

Zasady zagospodarowania jak dla obszaru centralnego. Niezbędna restrukturyzacja funkcjonalna i przestrzenna zespołów istniejącej zabudowy przemysłowej, z zachowaniem jej najbardziej wartościowych obiektów.

### 3. MS – Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności

#### 3 (1) Na nowych terenach:

- a) tworzenie zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi (wbudowanymi w partery budynków mieszkalnych lub w indywidualnych, wolno stojących obiektach na własnej działce i w zieleni – np. szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.); preferowana forma zabudowy – nieduże indywidualne budynki do 3 kondygnacji z symetrycznym spadzistym dachem ceramicznym; średnia intensywność zabudowy nie

przekraczająca  $i=0,5$  z dużym udziałem zieleni urządzonej (osiedlowej i przydomowej, wzbogaconej elementami małej architektury – powrót do przedwojennej idei „miasta-ogrodu”)

- b) tworzenie zespołów intensywnej i średnio intensywnej zabudowy jednorodzinnej z lokalnymi nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi; średnia wielkość działki budowlanej – do 500 m<sup>2</sup>; wysokość zabudowy nie przekraczająca 2,5 kondygnacji, z symetrycznym spadzistym dachem, krytym dachówką ceramiczną lub materiałem podobnym.
- c) dopuszczalna lokalizacja obiektów usługowych o charakterze ponadlokalnym (np. szkoły średnie, biurowce firm, hotele, banki, obiekty sportowe itp.), na wydzielonym terenie (działce), z dużym udziałem zieleni.

3 (2) Na terenach istniejącej zabudowy:

- a) ograniczanie dalszej intensyfikacji zabudowy, dopuszczalnej tylko w przypadku niezbędnego dopełnienia kompozycyjnego, kontynuacji rozpoczętych realizacji lub lokalizacji niezbędnych obiektów usług towarzyszących.
- b) w zespołach powojennej wielorodzinnej zabudowy „blokowej” sukcesywna modernizacja w kierunku poprawy wyrazu architektonicznego i ogólnej estetyki, ocieplenia, wzmocnienia konstrukcyjnego itp.; poprawa i wzbogacenie kompozycji zieleni osiedlowej i blokowej z obiektami i urządzeniami zabawowymi, wzbogacenie o elementy małej architektury.
- c) w zespołach regularnej i jednorodnej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z okresu lat 20. i 30. utrzymywanie estetyki, wzbogacenie i poprawa istniejących kompozycji zieleni, wprowadzenie elementów małej architektury – dbałość o detale (np. w urządzeniach oświetlenia ulicznego, ławkach itp.); w przypadku remontów lub modernizacji utrzymanie ich formy architektonicznej; dopuszcza się tworzenie lokali mieszkalnych w poddaszach oraz adaptację pomieszczeń w parterach na lokale usługowe (zwłaszcza we frontowych elewacjach budynków usytuowanych wzdłuż ważniejszych ulic).
- d) w zespołach najstarszej, spontanicznej i różnorodnej zabudowy mieszkaniowej (oraz o innych funkcjach) sukcesywna wymiana obiektów substandardowych i bezstylowych; modernizacja lub odtworzenie zdekapitalizowanej zabudowy odznaczającej się większymi walorami architektonicznymi; przy realizacji nowej zabudowy (w miejsce eliminowanej), uwzględnienie charakteru zabudowy sąsiadującej – jej „topograficznego” rozplanowania, gabarytów i generalnych cech ukształtowania architektonicznego (zwłaszcza formy dachów); eliminacja funkcji uciążliwych (przemysłu, baz, magazynów, większych warsztatów produkcyjnych lub naprawczych) i adaptacja związanych z nimi obiektów na nieuciążliwe funkcje usługowe lub na lokale mieszkalne; wzbogacenie w „drobne” kompozycje zieleni i małej architektury; doposażenie w zakresie urządzeń infrastruktury technicznej.

4. **MN** – Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności

- a) tworzenie zespołów zabudowy jednorodzinnej, z przewagą wolnostojącej
- b) wielkość pojedynczej działki budowlanej około 500 m<sup>2</sup>
- c) dopuszczalne tworzenie niewielkich zespołów zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrialnej, bliźniaczej, a także wielorodzinnej, skalą i charakterem zbliżonej do jednorodzinnej
- d) wysokość wszelkiej nowo realizowanej zabudowy nie powinna przekraczać 2,5 kondygnacji
- e) dopuszczalna lokalizacja usług na wydzielonych terenach, w tym o ponadlokalnym charakterze
- f) dopuszczalne tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych oraz terenów zieleni publicznej
- g) dopuszczalna nieuciążliwa działalność gospodarcza (usługowa, usługowo-produkcyjna, produkcyjna lub naprawcza) w zespołach zabudowy, zarówno w lokalach wbudowanych w partery domów mieszkalnych, jak i w osobnych budynkach gospodarczych; w drugim przypadku powierzchnia działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>

- h) w przypadku kontynuowania (rozbudowy) istniejących zespołów zabudowy jednorodzinnej (zwłaszcza powstałej przed wojną), w nowo realizowanej zabudowie zachować należy zasadnicze cechy zabudowy istniejącej, w szczególności jej gabaryty i formy dachu
  - i) pełne wyposażenie w zakresie infrastruktury technicznej terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej o substandardowym uzbrojeniu (w szczególności w zakresie systemów odprowadzania ścieków).
5. **MP** – Tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (funkcja mieszkaniowa powiązana z działalnością gospodarczą: produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową lub naprawczą)
- a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>.
  - b) co najmniej 25% powierzchni działki powinna być zagospodarowana zielenią (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym) lub uprawami ogrodniczymi.
  - c) wysokość zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i gospodarczej, do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu; dachy (w obydwu typach funkcjonalnych zabudowy) symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni rzutu budynku w inny sposób.
  - d) drogi wewnętrzne i place postojowe/manewrowe dla pojazdów powinny być utwardzone i wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej podłączonej do miejskiego systemu kanalizacyjnego.
  - e) dopuszczalna zabudowa gospodarcza bez zabudowy mieszkaniowej (w tym wolno stojących obiektów usługowych); warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak w lit. a, b, c i d.
  - f) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy rolniczej (siedlisk zagrodowych lub innych obiektów gospodarstw rolnych) na funkcje mieszkaniowo-gospodarcze lub gospodarcze; w przypadku modernizacji tej zabudowy obowiązują zasady jak w lit. b, c i d.
6. **MA** – Kompleksy zabudowy mieszkaniowo-usługowej o szczególnie wysokich walorach architektonicznych i kompozycyjnych, tworzące zamknięcie osi widokowych – ulic handlowych. Zespoły te powinny posiadać walor szczególnej wartości architektoniczno-urbanistycznej, wyróżniający tą zabudowę w otoczeniu istniejącej monotonii krajobrazu tworzonego przez budynki o konstrukcji wielkopłytywowej.
7. **ME** – Zabudowa rezydencjonalna
- a) wielkość działki co najmniej 5000 m<sup>2</sup>
  - b) budynki powinny się wyróżniać wysokimi walorami architektonicznymi, a teren powinien być zagospodarowany atrakcyjną kompozycją zieleni; wysokimi walorami estetycznymi winny wyróżniać się także ogrodzenia posesji.
  - c) całość zabudowy i zagospodarowania terenu powinna uwzględniać walory panoramy widokowej masywu górskiego (jako elementu ekspozycji biernej).
  - d) dopuszczalna zabudowa sanatoryjna i pensjonatowa.
8. **MG** – Tereny osadnictwa górskiego, o dominującej funkcji turystyczno-wypoczynkowej:
- a) zabudowa turystyczna na dużych działkach – hotele, domy wczasowe, pensjonaty, domy turystyczne
  - b) sanatoria, prewentoria
  - c) rezydencjonalna zabudowa mieszkaniowa
  - d) tereny, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne (w tym dla sportów zimowych)
  - e) dopuszczalna indywidualna zabudowa jednorodzinna lub wielorodzinna, w zbliżonej skali i charakterze
  - f) dopuszczalne obiekty dla drobnej, nieuciążliwej działalności gospodarczej
  - g) dopuszczalne obiekty usługowe, w szczególności gastronomiczne i handlowe
  - h) wszelkie rodzaje zabudowy, wymienione w lit. a-g winny odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu.
9. Przestrzeń rolnicza z zakazem wprowadzania zabudowy (w tym związanej z gospodarką rolną); rezerwa terenu dla przyszłego zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego.

10. **US** – Tereny rekreacyjno-sportowe; w zagospodarowaniu tych terenów należy w maksymalnym stopniu zachować ich walory przyrodnicze i krajobrazowe.
11. **Z** – Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery)
12. **Zc** – Tereny zieleni cmentarnej istniejącej oraz rezerwa terenu dla rozbudowy cmentarza; zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi.
13. **PP** – Tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta
  - a) preferowane duże obiekty (przedsięwzięcia inwestycyjne)
    - przemysłowe,
    - naprawcze (np. serwis samochodowy),
    - usługowe (w tym duże centra handlowo-usługowe z parkingami, z preferencją ich lokalizacji przy głównych drogach),
    - stacje paliw,
    - bazy, składy, magazyny, hurtownie,
    - parkingi strategiczne; miejsca przeładunku i zmiany środków transportu (np. przeładunek z tirów na mniejsze jednostki dostawcze),
    - inne tereny komunikacyjne,
    - tereny typu „Cargo”,
    - lądowiska (np. helikopterów),
    - obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej (z wyłączeniem składowisk odpadów),
    - obiekty związane z gospodarką energetyczną i ciepłą
  - b) wszelkie powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane zielenią; zieleń (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym i osłonowym) powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni każdej nieruchomości, do której dane przedsiębiorstwo będzie miało tytuł prawny
  - c) w przypadku terenów z istniejącą zabudową, zachowanie obiektów o wartościach historycznych („stare fabryki”) przy ich adaptacji dla innych, nowych funkcji (i niezbędnej modernizacji); sukcesywne usuwanie zabudowy substandardowej i szpecącej; wzbogacenie terenów w zieleń; doposażenie w zakresie infrastruktury technicznej (lub jej modernizacja)
  - d) wszelkie powierzchnie utwardzone (ulice, place manewrowe, parkingi) powinny być wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej; ścieki deszczowe przed ich wprowadzeniem do systemu kanalizacji ogólnomiejskiej lub innego odbiornika powinny być podczyszczone na terenie nieruchomości
  - e) dopuszcza się przeprowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej (w tym tranzytowych i magistralnych) oraz tworzenie korytarzy dla infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z pozostałymi (istniejącymi i planowanymi) formami zagospodarowania terenu.
  - f) dopuszcza się intensywne uprawy ogrodnicze pod szkłem i folią.
  - g) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji rolnej.
14. **ZD** – Tereny ogrodów działkowych; docelowo dopuszcza się zagospodarowanie jako tereny zieleni urządzonej (w obrębie lub w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowania miejskiego) lub sportowo-rekreacyjne.
15. Tereny użytków rolnych w ogólności, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych; maksymalne ograniczanie zabudowy rozproszonej; dopuszczalne intensywne ogrodnictwo oraz uprawy pod szkłem lub folią. Dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej. Dopuszcza się zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, a także zalesienia, budowę stawów i ujęć wód podziemnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi, tworzenie gospodarstw agroturystycznych. Dopuszcza się też ewentualną, powierzchniową eksploatację kruszywa.
16. Tereny leśne i przeznaczone do zalesienia
  - a) dopuszczalne ekstensywne zagospodarowanie turystyczne – szlaki piesze, konne, rowerowe, narciarskie, punkty widokowe, trasy zjazdowe, schroniska
  - b) ewentualna budowa nowych dróg wyłącznie przy wykorzystaniu istniejących dróg leśnych

- c) w przypadku braku innych możliwości, dopuszczalne przeprowadzanie liniowych elementów infrastruktury technicznej
  - d) dopuszcza się budowę ujęć wody wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
17. Do rehabilitacji zabudowy wskazuje się tereny:
- a) historyczną część pasmowego układu osadniczego, w szczególności zabudowę wzdłuż głównej ulicy i nad potokiem oraz (najbardziej zdegradowanej zabudowy) na peryferiach historycznego pasma osadniczego (np. ulica Wodna, Tkacka, Brzeźna itp.)
  - b) powojenne, blokowe osiedla wielorodzinne („blokowiska”)
  - c) zabudowy Bielawy Nowej.

### **3. ROZWÓJ I PRZEKSZTAŁCENIA SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **3.1. Systemy zaopatrzenia w wodę**

1. W okresie docelowym utrzymuje się istniejący układ zasilania miasta w wodę, oparty o istniejące ujęcia i zakłady uzdatniania wody.
2. W związku z zakładanym rozwojem miasta planuje się dostawę zwiększonych ilości wody ze Stacji Uzdatniania Wody w Lubachowie na bazie istniejącego wodociągu „lubachowski” ? 600 mm oraz rozbudowę sieci rozdzielczej na tereny planowanej zabudowy.

#### **3.2. Systemy gospodarki ściekowej**

W celu uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w mieście, jak i uzupełnienia uzbrojenia na terenach obecnie nie skanalizowanych oraz umożliwienia uruchomienia nowych terenów pod zainwestowanie, planuje się:

1. rozbudowę systemów kanalizacji sanitarnej na tereny planowanej zabudowy
2. rozbudowę systemów kanalizacji deszczowej na tereny planowanej zabudowy
3. remont istniejących kanałów o złym stanie technicznym (w miarę posiadanych środków)
4. odprowadzenie w sposób grawitacyjny ścieków z północnej części miasta do kanalizacji miasta Dzierżoniów
5. rozbudowę istniejącej oczyszczalni w Bielawie z obecnej przepustowości rzędu 27000 m<sup>3</sup>/d do przepustowości 32500 m<sup>3</sup>/d.

#### **3.3. Systemy gospodarki gazowej**

Zwiększone zapotrzebowanie gazu, wynikające z przewidywanego zasilania zakładów przemysłowych, przyrostu odbiorców (przyrosty budownictwa) oraz z faktu wprowadzenia ogrzewania gazowego u odbiorców domowych powoduje, że istniejące zasilanie śr/c od strony Dzierżoniowa okazało się niewystarczające.

Dla zasilania miasta zrealizowano dwie stacje redukcyjno-pomiarowe 1-go stopnia:

- przy ulicy Dzierżoniowskiej, poza granicami administracyjnymi Bielawy w pobliżu stacji benzynowej (przy zachowaniu odległości bezpiecznych). Stacja ta jest zasilana z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia dn 250 relacji Dzierżoniów – Ząbkowice
- przy ulicy Krańcowej, zasilanej z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy dn 200. Wybudowanie tego gazociągu umożliwiło drugostronne zasilanie Bielawy w rejonie o największym, przewidywanym zapotrzebowaniu gazu oraz zasilanie kotłowni przemysłowych.

1. Istniejące i projektowane osiedla budownictwa jednorodzinnego i pensjonatowego przewiduje się w całości objąć ogrzewaniem gazowym
2. Przewiduje się zapewnienie dla wszystkich odbiorców (poza zasilanymi z kotłowni) możliwości używania gazu do ogrzewania.

Wymagać to będzie przestawienia części odbiorców (tam gdzie stan techniczny sieci jest dobry) na ciśnienie średnie. Spowoduje to odciążenie sieci niskiego ciśnienia i umożliwi wprowadzenie ogrzewania poza osiedlami budownictwa jednorodzinnego, także w budownictwie wielorodzinnym centrum miasta.

#### **3.4. Systemy gospodarki cieplnej**

1. Dla miasta Bielawa zostały opracowane, przez Energoprojekt – Katowice, założenia do „Programu Energetycznego”.

2. Zgodnie z w/w założeniami przyjęto w „Studium...” wariant I zasilania miasta w energię cieplną, w którym głównymi źródłami dla systemu ciepłowniczego są źródła obecne, z koniecznymi działaniami modernizacyjnymi w obrębie systemu i przy ewentualnym wybudowaniu trzeciego źródła, opalanego drewnem odpadowym.
3. Zakłada się również sukcesywną wymianę sieci z tradycyjnej na preizolowaną (spowoduje to zmniejszenie strat na przesyłce i mniejszą awaryjność na sieci).
4. Planuje się rozszerzenie istniejącej sieci ciepłej na tereny nowej zabudowy i innych odbiorców zbiorowych w obrębie zabudowy istniejącej.
5. Wymiana węzłów ciepłych.

### **3.5. Systemy gospodarki energetycznej**

Przewiduje się – zgodnie z planami Zakładu Energetycznego w Wałbrzychu – następujące inwestycje w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych:

1. remont istniejących linii 110 kV – S 217, relacji Pieszycy – Świebodzice, oraz – S 205 relacji Dzierżonów – Ząbkowice
2. rozbudowę stacji 110/20 kV Uciechów w roku 2005
3. budowę linii wysokiego napięcia 400 kV, relacji Dobrzeń – Świebodzice
4. budowę linii wysokiego napięcia 110 kV, relacji Ząbkowice – Uciechów w roku 2005
5. budowę linii wysokiego napięcia 110 kV, relacji Uciechów – Jagodnik w roku 2011
6. modernizację i budowę nowych linii średniego napięcia 20 kV
7. modernizację istniejących i budowę nowych linii niskiego napięcia
8. budowę stacji transformatorowych na terenach planowanego zainwestowania
9. po obu stronach linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV zachowuje się pas wolny od zabudowy 2 x 20 m, natomiast dla projektowanej linii wysokiego napięcia 400 kV – pas wolny od zabudowy 2 x 50 m.

### **3.6. Systemy gospodarki odpadami**

Zwiększający się poziom konsumpcji, wprowadzanie do obiegu substancji o wyjątkowo długim okresie degradacji oraz postępująca urbanizacja powodują systematyczny wzrost produkowanej masy odpadów. Ich racjonalne i możliwie optymalne zagospodarowanie stanowi jeden z podstawowych problemów do rozwiązania dla władz gminy.

W celu prawidłowego rozwiązania problemu utylizacji odpadów opracowana została przez Politechnikę Wrocławską Instytut Inżynierii Ochrony Środowiska „Koncepcja zagospodarowania odpadów komunalnych w miejsko-gminnej aglomeracji Dzierżonowsko-Świdnickiej”, której realizacja umożliwi całkowite odejście w perspektywie najbliższych lat od tradycyjnego sposobu składowania odpadów w formie zmieszanej.

W/w „Koncepcja...” zakłada między innymi utworzenie efektywnego systemu zbierania odpadów, którego podstawowymi cechami są: minimalizacja ilości odpadów poprzez segregację surowców wtórnych i wykorzystanie składników organicznych oraz kierowanie na składowisko tylko tych odpadów, które nie nadają się do dalszego wykorzystania. Nowa gospodarka odpadami wykorzystywać powinna już istniejący system zbiórki surowców wtórnych.

1. Zakłada się sukcesywne tworzenie kompleksowego systemu gospodarki odpadami.
2. W I etapie proponowana jest kontenerowa zbiórka na obszarze systemu regionalnego – odbiór i wywóz do zakładów przetwarzania, sprzedaży lub magazynowania.
3. W II etapie proponowany jest odzysk surowców wtórnych na stacji sortowania – odbiór, przetwarzanie w zakładzie utylizacji, wydzielenie do sprzedaży lub magazynowania.
4. Wywóz i transport odpadów do zakładu utylizacji zlokalizowanego (przez autorów „Koncepcji...”) w Pieszycach.
5. Dopuszcza się usytuowanie poszczególnych obiektów gospodarki odpadami na terenach wskazanych w „Studium...” pod funkcję przemysłową.
6. Odpady balastowe – wywóz transportem kontenerowym (z lokalną stacją przeładunkową na terenie zakładu utylizacji w Pieszycach lub na terenach przeznaczonych w „Studium...” pod funkcję przemysłową) do składowisk odpadów „Gilów”, „Krzczonów”, „Sulisławice” lub w inne miejsce, wymagające rekultywacji materiałem mineralnym.

7. Lokalizacja kompostowni na nowym składowisku (na terenie gminy Dzierżoniów, w gminie ościennej).
8. Segregacja odpadów może odbywać się również w stacji sortowania usytuowanej na terenie składowiska odpadów lub na terenach wskazanych w „Studium...” pod funkcję przemysłową.
9. Lokalizacja poszczególnych obiektów gospodarki odpadami wynikać powinna z przyjętego do realizacji systemu utylizacji.
10. Przygotowując program gospodarki odpadami należy przeanalizować możliwość współdziałania kilku sąsiednich gmin we wspólnym rozwiązaniu tego problemu.

#### **4. NARZĘDZIA REALIZACJI STUDIUM**

- 4.1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzane ze względu na przepisy szczególne Na obszarze miasta nie występują okoliczności, z których wynika obowiązek sporządzania takich planów.
- 4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, proponowane do sporządzenia ze względu na szczególne uwarunkowania  
Do objęcia takimi planami proponuje się wszystkie jednostki terenowe, określone na rysunku studium jako:
  1. **MA** – tereny kompleksów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o szczególnie wysokich walorach architektonicznych i kompozycyjnych
  2. **ME** – tereny zabudowy rezydencjonalnej
  3. Przestrzeń rolnicza z zakazem wprowadzania zabudowy
  4. Podstawowy układ drogowy.Podstawowym zadaniem powyższych planów będzie zabezpieczenie najcenniejszych terenów przed ekspansją niepożądanego zagospodarowania i chaotycznej zabudowy, a tym samym zabezpieczenie rezerw dla przewidzianych, docelowych form zagospodarowania.

#### **5. WNIOSKI DO PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH ORAZ OPRACOWAŃ PLANISTYCZNYCH WYŻSZEGO RZĘDU**

1. Realizacja podstawowego układu komunikacyjnego, ze szczególnym uwzględnieniem obwodnicy dzierzoniowskiej.
2. Realizacja kompleksowego systemu przeciwpowodziowego, w tym budowa polderu w Dzierżoniowie, suchego zbiornika na Brzęczyku lub temu podobnych.
3. Realizacja systemu małej retencji na obszarze sowiogórskim.
4. Utworzenie ośrodka sportów lotniarskich, motorowych i innych (w tym celu odpowiednie zagospodarowanie terenów „Łysej Góry” w Bielawie).
5. Zorganizowanie nowoczesnego, regionalnego systemu zbierania oraz unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów przemysłowych i niebezpiecznych.



## **ZAŁĄCZNIKI**

### **A. WYKAZ ZABYTKÓW ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA**

ul. Bankowa

Dom mieszkalny, nr 1, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 11, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 12, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 13, pocz. XX

Zespół mieszkalno-gospodarczy, nr 14:

a) dom mieszkalny, pocz. XX

b) pawilon gospodarczy, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 15, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 23, k. XIX

ul. Bohaterów Getta

Dom mieszkalny, nr 1, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 6, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 8, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 12, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 17, pocz. XX

Zespół rzeźni miejskiej, nr 23:

a) budynek administracyjny, k. XIX

b) budynek administracyjny i stołówka, k. XIX

c) hala produkcyjna I, k. XIX

d) hala produkcyjna II, k. XIX

e) wieża ciśnień, k. XIX

ul. Brzeźna

Dom mieszkalny, nr 8, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 15, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 31, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 44, k. XIX

Szkoła podstawowa, nr 48, k. XIX

ul. Chrobrego

Dom mieszkalny, nr 2, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 4, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 5, pocz. XX

ul. Cmentarna

Dom mieszkalny, nr 2, k. XIX, wpisany do rejestru zabytków dn. 10.01.1995 pod nr 1421/WI

ul. Górska

Dom mieszkalny, nr 2a, XVIII/XIX

Dom mieszkalny, nr 4, pocz. XX

ul. Klonowa

Dom mieszkalny, nr 5, ok. 1910

ul. Kolejowa

Zespół Zakładu Energetycznego, nr 1:

a) budynek administracyjny, ok. 1910

b) mur ogrodzeniowy, ok. 1910

ul. Korczaka

Zespół mieszkalny, nr 1:

a) dom mieszkalny, ob. prewentorium „Zorza”, pocz. XX

b) dom mieszkalny, ob. prewentorium, nr 3, pocz. XX

c) brama, pocz. XX

Zespół pałacowy, nr 4:

a) pałac, 1904

b) pawilon ogrodowy, 1904

c) mur ogrodzenia z bramą, 1904

Dom mieszkalny, nr 5, pocz. XX

Dom mieszkalny, ob. prewentorium pawilon „Zawisza Czarny”, nr 9, 1900

Dom mieszkalno-gospodarczy, nr 11, pocz. XX

Zespół mieszkalny, nr 14:

a) dom mieszkalny, ob. ośrodek szkol. służby zdrowia, pocz. XX

b) hala sportowa, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 16, pocz. XX

pl. Kościelny

Kościół ewangelicki, ob. pomocniczy p.w. Bożego Ciała, 1743-1880, wpisany do rejestru zabytków dn. 30.03.1978 pod nr 687/Wł

Dom mieszkalny, nr 5 - 6, 2 poł. XIX

ul. Leśna

Dom mieszkalny, nr 2, ok. poł. XIX, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 16, k. XIX

ul. Ludowa

Dom mieszkalny, nr 3, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 4, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 7, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 10, 2 poł. XIX

Szkoła podstawowa, nr 11, XIX/XX

ul. Mała

Dom mieszkalny, nr 6, pocz. XX

ul. Nowobielawska

Dom mieszkalny, nr 42, 1 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 74, pocz. XX

Zespół pensjonatowy, nr 89:

a) pensjonat – ośrodek szkoleniowy „Leśny Dworek”, XIX/XX

b) brama, XIX/XX

ul. Ostroszowicka

Dom mieszkalny, nr 1, ok. 1910

Dom mieszkalny, nr 3, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 8, k. XIX

ul. Parkowa

Dom mieszkalny, nr 1, ok. 1920

Dom mieszkalny, nr 2, ok. 1920

Dom mieszkalny, nr 2 a, ok. 1920

Dom mieszkalny, nr 3, ok. 1920

Dom mieszkalny, nr 4, ok. 1920

Dom mieszkalny, nr 6, ok. 1920

Dom mieszkalny, nr 7, ok. 1920

Dom mieszkalny, nr 9, ok. 1920

Dom mieszkalny, nr 10, ok. 1920

ul. Piastowska

Pałac fabrykancki, nr 1, k. XIX

Dom mieszkalny i bar „Szarotka”, nr 2a, pocz. XIX, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 3, k. XIX

Szpital miejski, nr 7, 1870-1940  
 Dom mieszkalny, nr 8, pocz. XX  
 Dom mieszkalny, nr 12, pocz. XX  
 Dom mieszkalny, nr 15, 1897  
 Zespół przemysłowy „Bielbaw”, nr 19:  
 a) budynek administracyjny, 1875  
 b) budynek teatru zakładowego, pocz. XX  
 c) wieża przy teatrze, pocz. XX  
 d) budynek głównego energetyka, ok. 1900  
 e) budynek zakładowej straży pożarnej, 1925  
 f) budynek przędzalni kolorowej, pocz. XX  
 g) budynek przędzalni średnioprzędnej, 1922-1925  
 h) budynek wykańczalni tkanin, k. XIX, 1875  
 i) magazyn tkanin, 1879  
 j) magazyn tkanin, ok. 1900  
 k) magazyn chemikalii, k. XIX  
 l) stolarnia, k. XIX  
 m) siłownia i wieża ciśnień, ok. 1870  
 n) budynek stacji pomp, ok. 1900  
 o) kotłownia, pocz. XX  
 p) komin kotłowni, ok. 1870  
 Dom mieszkalny, nr 26, k. XIX  
 Dom mieszkalny, nr 29, k. XIX  
 Dom mieszkalny, nr 31, k. XIX  
 Dom mieszkalny, nr 34, 2 poł. XIX  
 Dom mieszkalny, nr 40, 1907  
 Dom mieszkalny, nr 43, pocz. XX  
 Dom mieszkalny, nr 44, pocz. XX  
 Dom mieszkalny, nr 45, pocz. XX  
 Dom mieszkalny, nr 46, 1799, pocz. XX, wpisany do rejestru zabytków dn. 21.05.1976 pod nr 618/Wł  
 Poczta, nr 16, 1900  
 Zespół pałacowy, nr 23:  
 a) pałac fabrykancki, ob. „Bielbaw”, 1880-1900, wpisany do rejestru zabytków dn. 30.03.1978 pod nr 690/Wł  
 b) pawilon ogrodowy, XIX/XX, wpisany do rejestru zabytków dn. 30.03.1978 pod nr 690/Wł  
 Zespół pałacowy, nr 24:  
 a) pałac fabrykancki, ob. „Bielbaw”, XIX/XX, wpisany do rejestru zabytków dn. 30.03.1978 pod nr 689/Wł  
 b) pawilon ogrodowy, XIX/XX, wpisany do rejestru zabytków dn. 30.03.1978 pod nr 689/Wł  
 Dom mieszkalny, nr 51, k. XIX  
 Dom mieszkalny, nr 52, ok. 1880  
 Dom mieszkalny, nr 54, k. XIX  
 Dom mieszkalny, nr 54 a, pocz. XX  
 Dom mieszkalny i restauracja, nr 58, XIX/XX  
 ul. Polna  
 Szkoła podstawowa, nr 2, 1902  
 Zespół mieszkalny, nr 20-22:  
 a) dom mieszkalny, ok. 1920  
 b) dom mieszkalny, ok. 1920  
 c) budynek bramny, ok. 1920  
 ul. Sienkiewicza  
 Dom mieszkalny, nr 3, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 4, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 5, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 10, k. XIX  
Dworzec kolejowy, nr 11, k. XIX  
ul. Słowiańska  
Kościół par. p.w. św. Ducha, plebania, nr 1, 1929-1930  
ul. Spółdzielcza  
Przedszkole „Bielbaw”, nr 1, ok. 1910  
Przedszkole „Bielbaw”, nr 2, ok. 1910  
ul. Strażacka  
Zespół mieszkalno-gospodarczy, nr 4:  
a) dom mieszkalny I, k. XIX  
b) dom mieszkalny II, k. XIX  
c) obora I, k. XIX  
d) obora II, k. XIX  
e) obora III, k. XIX  
f) wozownia, k. XIX  
g) magazyn, k. XIX  
h) budynek wagi, k. XIX  
ul. Szkolna  
Dom mieszkalny, nr 2, pocz. XX  
Budynek przemysłowy, nr 4, ok.1910  
Zespół Liceum Ogólnokształcącego, nr 5:  
a) budynek liceum, pocz. XX  
b) sala gimnastyczna, pocz. XX  
ul. Tkacka  
Dom mieszkalny, nr 5, poł. XIX  
Dom mieszkalny, nr 7, 2 poł. XIX  
Dom mieszkalny, nr 11, ok. poł. XIX  
Hala produkcyjna, k. XIX  
ul. Waryńskiego  
Zespół mieszkalno-gospodarczy, nr 1:  
a) dom mieszkalny i restauracja, k. XIX  
b) oficyna, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 3, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 5, k. XIX  
Dom mieszkalny i poczta, nr 7, XIX/XX  
Dom mieszkalny, nr 8, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 9, pocz. XX  
Hala produkcyjna „Bieltex”, nr 25, ok. 1880  
Dom mieszkalny, nr 38, XIX/XX  
Remiza strażacka, nr 47, pocz. XX  
Szkoła podstawowa, nr 50, pocz. XX  
ul. Wodna  
Kapliczka przydrożna, nr 26, XIX  
Dom mieszkalno-gospodarczy, nr 14, 1 poł. XIX, XX  
ul. Wojska Polskiego  
Dom mieszkalny, nr 8, pocz. XX  
Muszla koncertowa, po 1900  
Pawilon parkowy, po 1900

ul. Wolności

Zespół kościoła parafialnego:

- a) kościół par. p.w. Wniebowzięcia NMP, 1888, wpisany do rejestru zabytków dn. 08.01.1976 pod nr 605/Wł
- b) szkoła parafialna, ob. dom mieszkalny, nr 133, k. XIX
- c) plebania, nr 128, p. XIX
- d) mur przykościelny, 1888
- e) budynek bramny z murem, p. XIX

Dom mieszkalny, pl. Wolności nr 2, pocz. XX

Dom mieszkalny, pl. Wolności nr 4, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 1, 2 poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 2, ok. poł. XIX, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 6, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 11, ok. 1915

Dom mieszkalny, nr 14, p. XX

Dom mieszkalny, nr 15, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 17, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 21, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 31, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 35, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 36, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 37, ok. poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 38, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 42, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 43, 1900

Dom mieszkalny, nr 44, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 48, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 49, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 53, pocz. XX

Dom mieszkalny, ob. internat, nr 57, k. XIX, wpisany do rejestru zabytków dn. 10.01.1995 pod nr 1420/Wł

Dom mieszkalny, nr 60, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 61, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 62, k. XIX

Budynek administracyjny, hotel pracowniczy, nr 67, 1910

Dom mieszkalny, nr 69, ok. 1910

Dom mieszkalny, nr 72, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 73, poł. XIX

Dom mieszkalny, nr 74 a, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 77, ok. 1880

Dom mieszkalny, nr 79, k. XIX

Zespół mieszkalno-gospodarczy, nr 80:

a) dom mieszkalny, ok. 1903, wpisany do rejestru zabytków dn. 30.03.1978 pod nr 688/Wł

b) dom mieszkalno-gospodarczy, nr 80a, k. XIX

c) budynek gospodarczy, nr 80a, k. XIX

Zespół mieszkalno-gospodarczy, nr 82:

a) dom mieszkalny, XIX/XX

b) altana ogrodowa, XIX/XX

Dom mieszkalny, nr 83, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 84, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 86, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 87, 1 poł. XIX, k. XIX

Dom mieszkalny, ob. przedszkole, nr 88, k. XIX  
Dom mieszkalny, ob. żłobek, nr 89, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 90, pocz. XIX, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 95, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 97, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 102, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 103, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 104, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 108, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 109, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 110, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 116, ok. 1890  
Dom mieszkalny, nr 117, pocz. pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 118, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 122, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 123, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 132, XIX/XX  
Dom mieszkalny, nr 135, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 136, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 137, k. XIX  
Dom mieszkalny, nr 141, XIX/XX  
Dom mieszkalny, nr 142, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 153, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 159, pocz. XX  
Zespół pałacowy, nr 22:  
a) pałac fabrykancki, ob. „Bieltex”, 1889  
b) budynek przemysłowy, nr 23, k. XIX  
c) budynek przemysłowy, ob. administracyjny, nr 24, p. XX  
Zespół przemysłowy, nr 94:  
a) dom mieszkalny właściciela tkalni Postpischla, XIX/XX  
b) budynek tkalni, magazyny, XIX/XX  
Szkoła podstawowa nr 11, nr 105, ok. 1910  
Szpital miejski, nr 114, p. XX  
Remiza strażacka, nr 141, p. XX  
Pałac fabrykancki, obecnie przychodnia, nr 148, k. XIX, wpisany do rejestru zabytków dn. 07.03.1994 pod nr 1308/Wł  
ul. Żeromskiego  
Zespół cmentarny:  
a) kaplica cmentarna, k. XIX  
b) kaplica grobowa rodziny Franz, ok. 1896  
c) kaplica grobowa rodziny Froelich, k. XIX  
d) kaplica grobowa rodziny Postpischl, 1880  
e) mur cmentarza z bramą, ok. 1880  
Dom mieszkalny, nr 11, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 12, pocz. XX  
Dom mieszkalny, nr 14, pocz. XX  
Poczta, nr 21, pocz. XX  
Budynek ZSZ "B", nr 41, 1908  
Dom mieszkalny, nr 42, pocz. XX  
Bank, nr 66, ok. 1910

ul. 3 Maja

Dom mieszkalny, nr 8, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 9, 1812, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 22, k. XIX

Dom mieszkalny, nr 25, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 31, XIX/XX

Dom mieszkalny, nr 33, XIX/XX

Dom mieszkalny, nr 37, pocz. XX

Dom mieszkalny, nr 45, 1906

## B. WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

Obszar AZP 88-25

37. osada

Stanowisko nr 24/62

38. ?

obozowisko

nieokreślone

Stanowisko nr 13/22

39. osada, kultura pucharów lejkwatych

śląd osadnictwa

?, kultura ceramiki sznurowej

obozowisko, kultura chojnicko-pieńkowska

śląd osadnictwa, kultura nieokreślona

Stanowisko nr 12/21

40. obozowisko ?

Stanowisko nr 14/23

41. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 17/55

42. ślad osadnictwa

śląd osadnictwa

Stanowisko nr 15/24

43. osada

śląd osadnictwa

Stanowisko nr 18/56

44. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 21/59

45. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 22/60

46. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 19/57

47. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 20/58

48. osada

Stanowisko nr 23/61

49. ślad osadnictwa

śląd osadnictwa

Stanowisko nr 16/25

Obszar AZP 89-24

50. znalezisko luźne

Stanowisko nr 1/1

51. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 9/10

52. znalezisko luźne

Stanowisko nr 3/3

53. znalezisko luźne

Stanowisko nr 10/11

54. ?

Stanowisko nr 5/5

55. znalezisko luźne

Stanowisko nr 2/2

56. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 6/7

57. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 7/8

58. ślad osadnictwa

Stanowisko nr 8/9

59. znalezisko luźne

Stanowisko nr 4/4



### C. STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

Wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

**strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla:**

- zespołu willi fabrykanckich przy ul. Piastowskiej,
- zespołu kościoła p.w. Wniebowzięcia NMP (ul. Wolności) z cmentarzem parafialnym (ul. Żeromskiego);

**strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która obejmuje układ przestrzenny miejscowości;**

**strefę „OW” obserwacji archeologicznej dla miejscowości o średniowiecznej metryce.**

# **B. ZMIANA NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA BIELAWA**

## **SPIS TREŚCI:**

### **WSTĘP**

#### **Ia. UWARUNKOWANIA ROZWOJU**

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
2. stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony
3. stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
4. stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
6. zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
7. potrzeby i możliwości rozwoju gminy
8. stan prawny gruntów
9. występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
10. występowanie obszarów naturalnych zagrożeń ekologicznych
11. występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
12. występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
13. stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
14. zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
15. potrzeby i możliwości rozwoju gminy – podsumowanie

#### **Ila. KIERUNKI ROZWOJU**

1. kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  - 1.1. zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenu objętego zmianą (zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt.2.1. ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)
2. określenie kategorii terenów oraz kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy dla obszaru objętego zmianą
3. obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego
  - 3.1. główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego
4. obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - 4.1. strefa „B” – ochrony konserwatorskiej
  - 4.2. ochrona zabytków archeologicznych – strefa „OW” obserwacji archeologicznej
  - 4.3. strefy ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej – parki, cmentarze, aleje
  - 4.4. rejestr zabytków architektury i budownictwa

- 4.5. wykaz zabytków architektury i budownictwa
5. kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
6. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie objętym zmianą
  - 6.1. inwestycje zakresu infrastruktury technicznej
  - 6.2. inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą
7. obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
8. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach objętych zmianą
9. obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
10. kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
11. obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
12. obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
13. obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych
14. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji
15. granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
16. inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

### **IIIa. POZOSTAŁE USTALENIA**

## WSTĘP

Niniejsza zmiana studium została podyktowana zarówno zmianami w zakresie prawodawstwa jak i aktualnymi, faktycznymi potrzebami miasta Bielawy w zakresie udostępniania nowych terenów inwestycyjnych. Zmiana dotyczy niewielkiego fragmentu terenu na obszarze miasta Bielawa, dla wprowadzenia dodatkowych terenów skoncentrowanej działalności gospodarczej na terenach przewidzianych w obowiązującym studium pod zabudowę mieszkaniową. Jednak w związku z tym, że obowiązujące Studium... opracowano pod rządami ustawy z 1997 roku, dodatkowo uporządkowano i uzupełniono jego zapisy zgodnie z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy z 27 marca 2003 roku.

Przedmiotowa zmiana obejmuje obszar w wyznaczonych Uchwałą Nr XXIX / 291 / 05 Rady Miejskiej w Bielawie z dnia 29 czerwca 2005 roku granicach.

Studium... opracowane przez zespół INTERARCH Biura Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do przereferowania jego treści zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w odniesieniu do obszaru objętego zmianą.

## Ia. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

### 1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Zagadnienia w tym zakresie zostały całościowo opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:*

8. *Układ komunikacyjny*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna i własnościowa*

7. *Infrastruktura techniczna*

Ze względu na niewielki, zaledwie pięcioletni przedział czasowy pomiędzy obydwoma opracowaniami, uwarunkowania zawarte w powyższych rozdziałach pozostają aktualne. Jedyną inwestycją realizowaną obecnie na terenie objętym niniejszym opracowaniem to obwodnica Bielawy, która w znaczący sposób zwiększa dostępność i atrakcyjność przyległych terenów i w decydujący sposób wpływa na przyspieszenie tempa ich zagospodarowania.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności występujących na obszarze zmiany „Studium...” dopuszcza się uzupełnienie podstawowej funkcji o obiekty lub ich części służące rzemiosłu i drobnej wytwórczości, warsztatom naprawczym, które to podmioty nie będą oddziaływać na środowisko ponad ustalone normy, szczególnie w kontekście bliskiej zabudowy mieszkaniowej.

## II. 2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium...pt; *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:*

1. Środowisko przyrodnicze
2. Środowisko kulturowe
9. układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa.

W ciągu pięciu lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego.

### **3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOCI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 1. Środowisko przyrodnicze.

### **4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I punkt 2. Środowisko kulturowe.

### **5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA**

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuję w rozdziale I w punktach:

3. Demografia
4. Mieszkalnictwo
5. usługi publiczne (infrastruktura społeczna)
6. Gospodarka – baza ekonomiczna miasta

### **6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta to głównie:

- zagrożenia spowodowane ruchem komunikacyjnym,
- zagrożenie przestępczością,

które to elementy nie odnoszą się do kształtowania układu przestrzennego miasta.

### **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

W syntetyczne ujęcie powyższego zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt. p.t. *Cele studium*

### **8. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I pkt 9 w części dotyczącej struktury własnościowej i zasadniczo nie uległ zmianom.

### **9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Zostały wymienione w załącznikach od A – C po rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie należy uzupełnić tekst o elementy wynikające ze sporządzonej dla terenu miasta Bielawy inwentaryzacji przyrodniczej, wykonanej na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego. Na tej podstawie nie stwierdza się w obszarze objętym zmianą „Studium...” obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody.

Na pozostałej części terenu miasta Bielawa stwierdzono obecność 4 typów siedlisk przyrodniczych chronionych w myśl przepisów Unii Europejskiej (Dyrektywy 92/43/EEC, zwaną także Dyrektywą Siedliskową). Są to:

- 6510 Niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie,
- 9110 Kwaśne buczyny,
- 91E0\*\*\* Łęgi i górskie olszyny.

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji stwierdzono:

- w odniesieniu do świata roślin:
  - występowanie 2 gatunków objętych ścisłą ochroną, dla których wymagane jest stosowanie zabiegów ochrony czynnej,
  - występowanie 7 gatunków chronionych całkowicie, dla których nie jest wymagana ochrona czynna,
  - występowanie 9 gatunków objętych ochroną częściową, w tym 5 występujących na terenie miasta pospolicie (powyżej 20 stanowisk)
- w odniesieniu do ssaków:
  - na terenie miasta występują 33 gatunki ssaków, (w tym oba gatunki jeży i szczurów), reprezentują one 5 rzędów – owadożerne, zajęczaki, gryzonie, drapieżne i parzystokopytne,
  - spośród nich 10 podlega ochronie gatunkowej, do rzadkich gatunków należy dość liczna tu badylarka oraz popielica,
  - zaobserwowano ok. 7 gatunków nietoperzy, na szczególną uwagę zasługuje obecność nocka dużego, nocka Bechsteina i mopka, gatunków uważanych za zagrożone i znajdujących się w Aneksie II Dyrektywy Siedliskowej UE,
- w odniesieniu do ptaków:
  - występowanie 95 gatunków ptaków lęgowych objętych ochroną gatunkową, w tym; bocian czarny, podlegający ochronie strefowej, zaś sroka i wrona są chronione częściowo (tylko w okresie lęgowym),
  - 5 gatunków lęgowych podlega ochronie częściowej jako ptaki łowne,
  - 10 gatunków występujących w mieście ujętych jest w Dyrektywie Ptasiej,
  - 1 gatunek lęgowy – włośchatka – jest uznawany za zagrożony w skali Polski i wpisany do „Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt”,
  - gatunki zagrożone w skali Śląska reprezentują w mieście 4 gatunki lęgowe,
  - derkacz, stwierdzony na trzech stanowiskach w mieście, w ostatnich latach wpisany został na międzynarodową listę gatunków zagrożonych wyginięciem w skali świata,
- w odniesieniu do płazów i gadów:
  - na obszarze miasta odnotowano obecność 11 gatunków płazów i gadów. Do najcenniejszych należała salamandra plamista i żmija zygzakowata,

W granicach administracyjnych miasta występują 2 obszary objęte ochroną:

- „Bukowa Kalenica” – rezerwat lasu bukowego o pow. 28,78 ha, który wraz z jego otoczeniem jest też cenny dla ptaków. Został powołany dla ochrony dolnoreglowego lasu bukowego, a zachowany w nim drzewostan o charakterze pierwotnym sprzyja występowaniu zespołu cennych gatunków ptaków,
- Park Krajobrazowy Gór Sowich – utworzony w 1991 roku o powierzchni 8140 ha, przy zalesieniu na poziomie 94 %, obejmujący ponadto gminy: Pieszycy, Walim, Stoszowice, Nowa Ruda.

## **10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

Na terenie opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

## **11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH**

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* – dla terenu objętego zmianą nie stwierdza się nowych udokumentowanych zmian w zasobach.

## **12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze.

## **13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja.*

## **14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.**

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (opublikowanym w Dz. U. W. Doln. Nr 4, poz.100 z dnia 20 stycznia 2003 roku), dla obszaru opracowania wprowadzono przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego należąca do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zasadnicze zmiany dotyczą docelowego przebiegu części drogi wojewódzkiej nr 384 wraz ze zmianą przebiegu pozostałych dróg publicznych z nią krzyżujących, które przedstawiono na rysunku zmiany „Studium...” Przedmiotowe zamierzenie zostało zapisane w Wieloletnim Programie Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego.

## **15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE**

W syntetyczne ujęcie powyższe zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt.3 *Cele studium*

## Ila. KIERUNKI ROZWOJU

### 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

#### 1.1. zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenów objętych zmianą

*(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt. 2, ppkt 2.1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)*

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ustalono główne kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zmianą.

Jako pożądane generalne kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy należy wymienić:

- na obszarze wyznacza się tereny o funkcjach dominujących,
- spod zabudowy należy wyeliminować obszary cenne przyrodniczo, enklawy o wyjątkowych walorach krajobrazowych, korytarze ekologiczne
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów oraz nawiązaniem formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.
- działalność inwestycyjna należy prowadzić uwzględniając istniejące związki przestrzenne i urbanistyczne.
- ustala się potrzebę wprowadzenia w nowych układach urbanistycznych przestrzeni ogólnodostępnych, zieleni urządzonej-wysokiej i niskiej oraz ścieżek dla pieszych.
- preferuje się rozplanowanie zagród wielobudynkowych zgodnie z historycznie wykształconym sposobem. Zaleca się ograniczanie obudowy ciągów komunikacyjnych powodujące powstawanie barier ekologicznych i niszczenie ciągów widokowych.

W celu spełnienia wymogów ładu przestrzennego w obrębie objętym opracowaniem należałoby przede wszystkim sporządzić miejscowe plany zagospodarowania terenów zainwestowania, w których należy wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- konieczność dostosowania nowej zabudowy do tradycyjnego budownictwa regionu sudeckiego w zakresie stosowania materiałów budowlanych, kolorystyki, kształtów brył,
- zaleca się stosowanie prostych wydłużonych brył budynków, dachów dwuspadowych o nachyleniu połaci 45 - 50 stopni lub dachów mansardowych, czterospadowych również z naczółkami lub przełamaniem połaci dachowej.

Na rysunku Studium określono lokalizację oraz kategorie terenów o dominującej funkcji. Oznacza to możliwość wprowadzania na danym terenie funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego. Granice terenów z określoną dominującą funkcją, określone na rysunku Studium, należy traktować jako orientacyjne. Ich uściślenie zostanie dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.



## 2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ;

- **MS** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- **PP** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.13. Tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta
- **US** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.10. Tereny sportowo-rekreacyjne
- **UC** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.1. Tereny obszaru centralnego
- **U** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.2. Obszary koncentracji usług centrotwórczych.

Na obszarze objętym zmianą nie występują tereny wyłączone spod zabudowy, istniejące w obrębie Łysej Góry użytki rolne, do czasu pełnego docelowego zainwestowania kompleksu, mogą być częściowo lub czasowo wyłączane z zabudowy. Natomiast całość zagadnienia dla obszaru dotyczącego miasta Bielawa zawarta jest w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* pkt.2 *Układ osadniczy i struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

## 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### 3.1. główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- Dolinka głównego ciek i innych drobnych, bezimiennych dopływów oraz tereny zalewowe winny być wyłączone z zabudowy. W obszarach tych należy wprowadzić łąkowe zadrzewienia i zieleni. Obszary te tworzą bowiem lokalne systemy ekologiczne.
- Wody deszczowe winny być kierowane do wód powierzchniowych poprzez zorganizowane systemy kanałów lub rowów, tworzonych wyłącznie dla terenów utwardzonych. W tych przypadkach konieczne jest stosowanie separatorów u źródła ścieków. Ścieki deszczowe z innych terenów powinny być przechwytywane przez zorganizowaną retencję powierzchniową.

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- poprzez kierowanie wytwarzanych przez nie ścieków do systemów kanalizacyjnych, poprzez wykluczenie tzw. rozwiązań tymczasowych, poprzez stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych wyłącznie o inne paliwa niż węgiel, itp,
- do czasu realizacji rozwiązań systemowych dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie przyobektowe dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,

- wyposażania tych obiektów w takie systemy usuwania i utylizacji odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem,
- zaleca się zagwarantować całkowitą ochronę lasów, jak również skupisk drzew, parków oraz zadrzewień śródpolnych.

#### **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

##### **STREFA „B” – ochrony konserwatorskiej**

Definicja: strefa „B” obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu zachowały się w stosunkowo dobrym stanie.

Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do:

- zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim układu dróg, podziału działek i sposobu zagospodarowania działek siedliskowych,
- restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów

Prawidłowość postępowania wobec obiektów zabytkowych w obrębie strefy „B” winno się osiągnąć poprzez następujące działania:

- prowadzenie działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
- uzgadnianie ze Służbą Ochrony Zabytków zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian w ich przebiegu w przypadkach uzasadnionych szczególnymi uwarunkowaniami terenu,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

Na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „B” wprowadza się wymóg konsultowania i uzgadniania ze Służbą Ochrony Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych. Dotyczy to remontów, przebudów oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa. Przy budowie nowych obiektów kubaturowych wymaga się:

- nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,
- przystosowania wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących,
- rezygnacji z dachów o mijających się połaciach i asymetrycznych,

Niedopuszczalne są:

- zmiany historyczne ukształtowanych wewnątrz urbanistycznych i ruralistycznych,
- prowadzenie wszelkich prac ziemnych bez uprzedniego powiadomienia Państwowej Służby Ochrony Zabytków,

##### **Ochrona zabytków archeologicznych – STREFA „OW” obserwacji archeologicznej**

**Wszelkie inwestycje planowane na obszarach objętych strefą „OW” powinny zostać każdorazowo uzgodnione z państwową Służbą Ochrony Zabytków,**

Na obszarze stanowisk archeologicznych nieobjętych w/wym. strefami ochrony konserwatorskiej prowadzenie działalności inwestycyjnej uzależnione jest od opinii Służby Ochrony Zabytków, którą potencjalny inwestor zobowiązany jest uzyskać. Ponadto stanowiska te winny być uwzględnione i nanoszone w formie niezmienionej przy wykonywaniu planów i projektów szczegółowych inwestycji. Nie należy jednak wykluczać możliwości, że dane dotyczące zabytkowej zawartości stanowisk jak i ich zasięgu ulegną zmianie po przeprowadzeniu badań weryfikacyjnych.

### **Strefy ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej – parki, cmentarze, aleje.**

Tereny te najczęściej stanowią integralną część jednego z obszarów chronionych strefą „A”, „B” lub „K” choć niekiedy występują samoistnie. Zalecenia konserwatorskie na ich obszarze zawierają się w następujących punktach:

- zachować teren zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych,
- nie dzielić tych obszarów na działki użytkowe a w miarę możliwości zachować własność całości lub dążyć do scalenia gruntów w jednych rękach,
- na obszarach chronionych założeń zielonych wprowadza się zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji bez uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- wszelkie prace porządkowe i renowacyjne należy prowadzić w uzgodnieniu ze służbą konserwatorską. Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołów pałacowych, folwark jako tereny gospodarcze, polany parkowe jako łąki krajobrazowe – bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych,
- aleje i szpalery należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew. Są to naturalne pasy ochronne, których kontynuację winno się przewidzieć w planie zagospodarowania przestrzennego i w planach zadrzewień. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych,
- postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasami zadrzewień zlokalizowanych wzdłuż cieków wodnych, alej, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciągi) ekologiczne,

### **Rejestr zabytków architektury i budownictwa**

Wymienione w części szczegółowej zabytki architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim Ustawy o ochronie dóbr kultury. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej lub poza strefą. Wszelkie prace remontowe, zmiany własności, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w trybie określonym przez Rozporządzenie Ministra Kultury i Sztuki z dnia 11 stycznia 1994 r w sprawie zezwoleń na prowadzenie prac konserwatorskich przy zabytkach i archeologicznych prac wykopaliskowych (Dz. U. Nr 16 z 1994 r, poz. 55)

Nabywcom obiektów wpisanych do rejestru zabytków należy przekazać kopie decyzji wraz z pouczeniem o prawach i obowiązkach. Prywatyzację budynku wpisanego do rejestru winno się poprzedzić określeniem zakresu jednostkowej ochrony konserwatorskiej wydanym przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków, który należy przekazać do wiadomości ewentualnym nabywcom. W przypadku zamierzonej zmiany

funkcji budynku lub jego części, użytkownik lub właściciel może złożyć wniosek o przebudowę w celu dostosowania do nowej funkcji, przedstawiając opracowany na własny koszt projekt zmian. Negatywna opinia służby konserwatorskiej nie stanowi podstawy do roszczeń o odszkodowanie.

### **Wykaz zabytków architektury i budownictwa**

Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują rygory określone w poprzednim punkcie, natomiast dla pozostałych budowli o walorach kulturowych obowiązują ustalenia zdefiniowane dla poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej. Przystępując do remontu, przebudowy budynku znajdującego się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, należy zasięgnąć opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który określi dopuszczalność prowadzenia prac, ich zakres i zalecaną formę architektoniczną. W wypadku niezgodności interesów WKZ w trybie określonym w ustawie o ochronie dóbr kultury rozpocznie postępowanie o wpisie do rejestru zabytków budynku lub pozostawi ostateczną decyzję o zakresie i formie prac służbie nadzoru architektonicznego gminy,

Dla budynków ujętych w spisie a nie wpisanych do rejestru zabytków, dopuszcza się wymianę zabudowy w wypadku gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi lub planistycznymi i uzyska akceptację Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Inwestor winien wówczas na własny koszt wykonać dokumentację budowlaną oraz dokumentację fotograficzną budynku a następnie przekazać jeden egzemplarz nieodpłatnie do archiwum Służby Ochrony Zabytków,

Wykaz zabytków architektury i budownictwa stanowi integralną część tekstu studium i winien stanowić także część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosownie do zakresu ich opracowania. Ewentualne zmiany i uzupełnienia w wykazie nie dezaktualizują ustaleń studium.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 1 i 3. Dodatkowe zmiany ustaleń studium dotyczą:

- 5.1. ul. Dzierżoniowska oznaczona dotychczas symbolem 3KDG1/2 – zachowuje swój dotychczasowy stan. Docelowo, po zrealizowaniu całej obwodnicy (Bielawa – Dzierżoniów - Piława), dopuszcza się zmianę klasy na zbiorczą tj. KD Z 1/4,
- 5.2. realizowany odcinek obwodnicy w ciągu przyszłej drogi wojewódzkiej /od drogi powiatowej Nr 3007D do skrzyżowania w rejonie Łysej Góry/ oznaczony symbolem 1KDG1/2 - zmienić jego parametry na KDG2/2, jak w zatwierdzonym projekcie budowlanym,
- 5.3. planowany odcinek przyszłej obwodnicy Bielawy – Dzierżoniowa – Piławy w ciągu drogi wojewódzkiej 384 od realizowanej obwodnicy Bielawy w kierunku Piławy Dolnej i dalej Łagiewnik otrzymuje kategorię drogi KD G. Liczba pasów ruchu (1/2 lub 2/2) zostanie ustalona na etapie opracowania projektu budowlanego drogi,

Zmiany, o których mowa wyżej nie stanowią istotnych zmian w ideogramie kierunków rozwoju sieci infrastruktury technicznej i komunikacji dla obszaru całego miasta i naruszają generalnej struktury przestrzennej jednostki.

## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ**

### **6.1. inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej**

- rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej,
- budowa i modernizacja sieci wodociągowej,

- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci dróg lokalnych i dojazdowych

## **6.2. inwestycje z zakresu urządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą**

- budowa kompleksów sportowo-rekreacyjnych
- realizacja ciągu rowerowego wraz z pasmem zieleni urządzonej

## **7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla obszaru opracowania wprowadzono przebudowę i modernizację układu komunikacyjnego należąca do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Zmiany dotyczą docelowego przebiegu części drogi wojewódzkiej nr 384 wraz ze zmianą przebiegu pozostałych dróg publicznych z nią krzyżujących, które przedstawiono na rysunku zmiany „Studium...”.

Przedmiotowe zamierzenie zostało zapisane w Wojewódzkim Programie Inwestycyjnym dla Województwa Dolnośląskiego /opublikowanym w Dz.U.W.D. z dnia 20 stycznia 2003 roku Nr 4, poz. 100/, zmienionym uchwałą Nr XL/531/2005 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z 12 maja 2005 r.

Modernizacja układu komunikacyjnego o znaczeniu powiatowym i wojewódzkim – zweryfikowano na podstawie wypisu i wyrysu z planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Dolnośląskiego – część dla Bielawy

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ**

Obszary objęte niniejszą zmianą, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego to:

- obszary przestrzeni publicznych wymienione w pkt. 6.2 rozdziału II jako obszary przewidziane pod inwestycje celu publicznego, czyli przede wszystkim tereny kompleksów sportowo-rekreacyjnych

## **9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE**

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla niezainwestowanej części terenu objętego niniejszą zmianą studium.

## **10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

W granicach objętych niniejszą zmianą nie planuje się utrzymania funkcji rolniczej ani tym bardziej wprowadzania funkcji leśnej. Ogólne zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zawarte są w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* Studium w pkt. 2.2.9 *Przestrzeń rolnicza* oraz 2.2.16. *Tereny Leśne*

## **11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

W chwili powstania opracowania zmiany Studium... nie było wyznaczonych obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią przez dyrektora RZGW, natomiast do czasu ich wyznaczenia należy kierować się spostrzeżeniami zawartymi w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe zagospodarowania przestrzennego* w pkt 1. ppkt 9 – wody powierzchniowe

Po ogłoszeniu przez dyrektora RZGW obszarów bezpośrednio zagrożonych powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- lokalizować inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiących element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.

Dyrektor RZGW może w drodze decyzji na obszarach nieobwałowanych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:

- zwolnić od wyżej określonych zakazów,
- wskazać sposób upraw i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,
- nakazać usunięcie drzew i krzewów.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

## **12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na terenie opracowania ani terenu objętego zmianą nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

## **13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianą nie występują „Pomniki Zagłady”

## **14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 2.2.17. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy.*

## **16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na terenie objętym zmianą nie występują wyżej wymienione obszary, natomiast na pozostałym terenie opracowania są to tereny kolejowe bez wyznaczonych stref ochronnych.

## **17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.**

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary problemowe, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **IIIa. POZOSTAŁE USTALENIA**

**Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast Dzierżoniów, Bielawa Pieszyce – Synteza dotycząca miasta Bielawa” zawarte w rozdziałach I i II niniejszego tekstu, odnoszące się do części obszaru miasta Bielawa, wyznaczonej granicami zmiany w załączniku graficznym do uchwały Nr XXIX/291/05 Rady Miejskiej w Bielawie z dnia 29 czerwca 2005 roku i sprzeczne z ustaleniami zmiany „Studium...” zawartymi w rozdziale III – tracą ważność.**



**C.**  
**ZMIANA NR 2**  
**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**ZESPOŁU MIAST DZIERŻONIÓW, BIELAWA,**  
**PIESZYCE SYNTEZA DOTYCZĄCA MIASTA**  
**BIELAWA**



## Spis treści:

1.	Wstęp	3
2.	Wprowadzenie	3
3.	Zakres zmian studium:	5
4.	Uchwała Nr .....Rady Miejskiej Bielawy z dnia .....	13
5.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast Dzierżoniów, Bielawa, Pieszycy synteza dotycząca miasta Bielawa	15
6.	Rysunek zmiany studium: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego części obszaru w mieście bielawa w skali 1:10 0000	

SPORZĄDAJĄCY STUDIUM W 2000 r.:

### JEDNOSTKA AUTORSKA:

**Inter Arch ul. Partyzantów, Wrocław**

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Główny Projektant: prof. inż. arch. Ryszard Żabiński

Żabiński

B. Konca

J. Bieroński

Z. Cichocki

S. Dendewicz

A. Luszka

M. Halicka

E. Majchrzak

E. Słowikowska

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2006 r.:

**Burmistrz Miasta - Ryszard Dźwiniel**

### JEDNOSTKA AUTORSKA:

Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania Sp. z o.o.

ul. A. Mickiewicza 26, 58-500 Jelenia Góra

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: mgr inż. arch. Jacek Godlewski (Nr czł. ZOIU – 330)

- projektant - mgr arch. Janusz Korzeń (nr rej. ZOIU Z-160)
- koordynacja zagadnień przestrzennych - mgr inż. Magdalena Ciejak,
- mgr inż. Juliusz Korzeń,
- mgr inż. Jarosław Róg,
- mgr inż. Zenon Rzczycki,
- mgr Ryszard Mundyk,
- mgr inż. Włodzimierz Lewowski,
- Izabela Godlewska.

## WSTĘP

1. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszycy w zakresie dotyczącym miasta Bielawa, została podjęta w związku z potrzebą posiadania przez miasto Bielawę aktualnego narzędzia służącego kształtowaniu polityki przestrzennej miasta, a w szczególności zgodności tego dokumentu ze sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej przyjęto zakres ustaleń zmiany studium zgodnie z zakresem zawartym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zmianami). Obszar oraz zakres opracowanej zmiany został ustalony w uchwale nr XLIX/358/06 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 marca 2006 roku.

2. Podstawą podjęcia prac nad zmianą studium był wniosek Związku Gmin Powiatu Dzierżoniowskiego, związany z lokalizacją Ekologicznego Centrum Odzysku. Wniosek ten znalazł również odzwierciedlenie w ocenie aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjętego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku, dokonanej w połowie 2006 roku przez Burmistrza Miasta.

3. Wprowadzenie powyższych zmian spowodowało potrzebę opracowania nowej redakcji części rozdziałów obowiązującego dokumentu, w części II – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego. Zmiany te obejmują ustalenia dla struktury funkcjonalno- przestrzennej, kierunków polityki przestrzennej, oraz infrastruktury technicznej i komunikacji, a także lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W związku z prowadzoną zmianą zostały również zweryfikowane zapisy funkcjonalne dla najbliższego otoczenia ECO. Nową redakcją został objęty również rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do obszaru objętego uchwałą. Zostały zmienione w nim tereny usług sportu na tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta. Nastąpiły również zmiany funkcji terenów budownictwa mieszkaniowego, które to spowodowane były między innymi: wydanymi decyzjami ustalającymi warunki zabudowy oraz istniejącymi funkcjami zajmującymi poszczególne obszary.

## WPROWADZENIE

### Cele zmiany studium

1. Podstawowym celem prowadzenia przez władze samorządowe polityki przestrzennej winno być takie kształtowanie i użytkowanie przestrzeni, aby:

- 1) chronić zasoby i walory środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 2) tworzyć jak najlepsze warunki dla realizacji zadań w sferze gospodarczej.

2. Podstawowymi zadaniami polityki przestrzennej władz samorządowych są:

- 1) efektywne zagospodarowanie i użytkowanie przestrzeni,
- 2) ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 3) stymulacja działań sprzyjających rozwojowi miasta,
- 4) likwidacja barier rozwojowych, a także łagodzenie i eliminowanie konfliktów.

3. Podstawami racjonalnego gospodarowania przestrzenią są:

- 1) przepisy prawa,

- 2) plany zagospodarowania przestrzennego,
- 3) aktywna i skuteczna realizacja polityki przestrzennej,
- 4) mechanizmy i procedury podejmowania decyzji przestrzennych oraz instrumenty ich realizacji.

4. Zgodnie z obowiązującym prawem podstawą formułowania lokalnej polityki przestrzennej jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną do sporządzenia studium była w 2000 r. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze póź. zmianami), zaś podstawą prawną do sporządzenia niniejszej zmiany studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 z póź. zmianami).

5. Studium nie jest przepisem gminnym, stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych miasta. Oznacza to, że Rada Miejska uchwalając studium i jego zmianę zobowiązuje Burmistrza do działania w sposób w nim określony. W tym sensie nie stwarza ono bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów, wywierając istotne skutki pośrednie, jako że Burmistrz, jako autor prawny studium wykonuje wiele działań, np. w sferze zagospodarowania przestrzennego jest sporządzającym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i wydaje decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów i inne. W działaniach tych na mocy uchwały Rady Miejskiej - Burmistrz zobowiązany jest do kierowania się zawartymi w studium ustaleniami. Stosownie do wymagań określonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium jest opracowaniem strategicznym i stanowi wykładnię polityki przestrzennej Burmistrza, w odniesieniu do obszaru miasta w jego granicach administracyjnych, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i na tle jego powiązań z otoczeniem.

6. Studium obowiązuje w obiegu wewnętrznym organu miasta i wiąże je przy wydawaniu decyzji administracyjnych i sporządzaniu wytycznych koordynacyjnych dla planów miejscowych. Studium jest podstawą do:

- 1) kształtowania struktury przestrzennej miasta,
- 2) przygotowania prac nad sporządzaniem planów miejscowych,
- 3) posługiwania się ustawami szczególnymi z zakresu planowania przestrzennego,
- 4) prowadzenia wewnętrznej kontroli zgodności planów miejscowych ze studium,
- 5) działalności marketingowej poprzez wykorzystanie ustaleń studium do opracowań promocyjnych.

7. Studium ma służyć koordynacji ważnych działań dla realizacji przyjętych celów rozwoju. Ustalenia wiążące Burmistrza przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do:

- 1) ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
- 2) ochrony systemu przyrodniczego,
- 3) układu stref polityki przestrzennej,
- 4) systemu transportowego miasta oraz systemów inżynierskich,
- 5) granic obszarów zainwestowania miasta.

## Zakres zmian studium:

### I. STUDIUM – UWARUNKOWANIA

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.** Ustalenia studium bez zmian.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.** Ustalenia studium bez zmian.

**3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.** Ustalenia studium bez zmian.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustalenia studium bez zmian.

**5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.** Ustalenia studium bez zmian.

#### **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

**6.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.10.: *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Na terenie opracowania nie odnotowano czynników stanowiących potencjalne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i jej mienia, do których zaliczane są: wystąpienie powodzi oraz powstanie poważnej awarii. Poważna awaria jest zdarzeniem polegającym na emisji, pożarze lub eksplozji, które mogą powstać w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu substancji niebezpiecznych.*

**7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.** Ustalenia studium bez zmian.

**8. Stan prawny gruntów.** Ustalenia studium bez zmian.

#### **9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

**9.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.3.: Na podstawie sporządzonej inwentaryzacji przyrodniczej, na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary i obiekty chronione oraz inwentaryzacja ta nie przewiduje wprowadzenia nowych terenów chronionych.

#### **10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

**10.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.11.: *Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: nie dotyczy ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.** Ustalenia studium bez zmian.

#### **12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

**12.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.12.: *Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Nie dotyczy ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.** Ustalenia studium bez zmian.

#### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

**14.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt 1.1.13.: *Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Nie dotyczy ze względu na brak programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.*

## **II. STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**

**1.** Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:

**II. 1.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt 2.2.18.: Tereny gospodarki odpadami komunalnymi (oznaczenie NO kolor jasno szary) Preferowane są obiekty (przedsięwzięcia inwestycyjne) związane z Ekologicznym Centrum Odzysku oraz inne obiekty i urządzenia gospodarcze. Wszelkie powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone powinny być zagospodarowane zielenią. Zieleń (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym i osłonowym) powinna zajmować, co najmniej 25% powierzchni każdej nieruchomości, do której dane przedsiębiorstwo będzie miało tytuł prawny. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji rolnej oraz skoncentrowanej działalności gospodarczej, w tym zakładów przemysłowych oraz usługowych. Realizacja nowych kompleksów zabudowy powinna uwzględniać zachowanie charakterystycznej sylwety miasta.

**1.2.** Wprowadza się tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta (*symbol PP*) na terenach obszarów sportowo - rekreacyjnych (część graficzna).

**1.3.** Wprowadza się tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta (*symbol PP*) na terenach przestrzeni rolniczej (część graficzna).

**1.4.** Wprowadza się tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta (*symbol PP*) na terenach zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (część graficzna).

**2.** Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:

**2.1.** Zachowuje się ustalenia, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 2., dla terenów:

**1)** **US – Tereny rekreacyjno-sportowe;** w zagospodarowaniu tych terenów należy w maksymalnym stopniu zachować ich walory przyrodnicze i krajobrazowe.

**2)** **PP – Tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta**

**3)** **ZD – Tereny ogrodów działkowych;** docelowo dopuszcza się zagospodarowanie jako tereny zieleni urządzonej (w obrębie lub w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowania miejskiego) lub sportowo-rekreacyjne.

**4)** **Przestrzeń rolnicza z zakazem wprowadzania zabudowy** (w tym związanej z gospodarką rolną); rezerwa terenu dla przyszłego zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego.

**2.2.** Zmienia się szczegółowe zasady zagospodarowania, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2, ppkt 2.2.4, 2.2.5, dla następujących terenów:

1) **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**; wysokości wszelkiej noworealizowanej zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z 2,5 kondygnacji na 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe.

2) **MP – Tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej** (funkcja mieszkaniowa powiązana z działalnością gospodarczą: produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową lub naprawczą); wprowadza się zapis: *Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji rolnej.*

**3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.** Ustalenia studium bez zmian.

**4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.** Ustalenia studium bez zmian.

**5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

**III. 5.1.** Skreśla się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1., ppkt.1.1.2., parametr: 1/2 dla drogi wojewódzkiej 382 zapisanego pod symbolem 2KDG 1/2

**5.2.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1., ppkt.1.1.3., zapis: *ul. Dzierżoniowska oznaczona dotychczas symbolem 3KDG – zachowuje swój dotychczasowy stan. Docelowo, po zrealizowaniu całej obwodnicy (Bielawa – Dzierżonów - Piława), dopuszcza się zmianę klasy na zbiorczą tj. KD Z 1/4,*

**5.3.** Skreśla się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 1. ppkt.1.1.3, 1.1.5., parametr 1/2 dla drogi wojewódzkiej nr 384 zapisanego pod symbolem 3KDG 1/2 i 3KDG 1/2 W II,

**5.4.** Skreśla się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1., ppkt.1.1.4., ustalenie dotyczące drogi oznaczonej symbolem 3KD G 1/2 W-I: *planowana budowa drugiej jezdni połączenia Dzierżoniowa z Bielawą w wariantie zachodnim; jezdnia jednoprzestrzenna, dwupasowa, o szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 25 m, ze stosownymi poszerzeniami na skrzyżowaniach, oraz skreśla się z rysunku studium.*

**6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

**6.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.3.: *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: Ustala się lokalizację terenów na których występują lub będą występować inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz inne zadania służące rozwojowi obszaru objętego zmianą studium.*

**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:**

**7.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.4.: *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:*

1) *przebudowę i modernizację drogi wojewódzkiej nr 382, polegającej na budowie obwodnicy Dzierżoniowa (2KDG) i południowego obejścia Piławy Dolnej.*

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

**8.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.5.: *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej: Wprowadza się zapis: nie wprowadza się ustaleń do studium związanych z w/w obowiązkiem.*

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

**9.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 4., ppkt. 4.3.: *Wprowadza się zapis: Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: Do objęcia takimi planami proponuje się jednostkę określoną jako Tereny gospodarki odpadami komunalnymi, oznaczoną symbolem NO na rysunku studium.*

**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.** Ustalenia studium bez zmian.

**11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.** Ustalenia studium bez zmian.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

**12.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.6.: *Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny: nie dotyczy zmiany studium ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)**

**13.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.7.: *Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271): nie dotyczy zmiany studium ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.** Ustalenia studium bez zmian.

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:**

**15.1** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.8.: *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: nie wprowadza się ustaleń do studium dla terenów zamkniętych określonych na rysunku studium.*

**16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**

**16.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.9: *Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie: nie wyznacza się obszarów problemowych na terenie zmiany studium.*



# D. ZMIANA NR 3 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA BIELAWA

## WSTĘP

Niniejsza zmiana studium została podyktowana faktycznymi potrzebami miasta Bielawa w zakresie udostępniania nowych terenów inwestycyjnych. Zmiana dotyczy części obszaru Bielawy, położonej po stronie północno-zachodniej zasadniczego pasma osadniczego miasta. Przemiany, jakie dokonują się w sferze podstawowych kierunków rozwoju jednostki wskazują, że funkcje turystyczne i mieszkalnictwa niskiej intensywności będą dominować na przestrzeni najbliższych lat – zatem by wyjść naprzeciw prognozowanym potrzebom należy przygotowania rozpocząć od właściwych rozstrzygnięć w podstawowych dokumentach planistycznych, stanowiących zasadniczy instrument polityki przestrzennej miasta. W związku z tym, że obowiązujące Studium... opracowano pod rządami ustawy z 1994 roku a dokonane w latach następnych zmiany „Studium...” w innych częściach miasta odnosiły się głównie do sfery działalności komunalnej oraz zapewnienia terenów dla działalności gospodarczej – obecnie przyszedł czas na wprowadzenie w szerszym stopniu funkcji stanowiącej ofertę dla mieszkańców oraz inwestorów zewnętrznych na takie zagospodarowanie, które pozwoli interesująco spędzać wolny od pracy czas.

Studium..., jak na opracowanie sporządzone zgodnie z wymogami poprzedniej ustawy jest niezwykle obszerne i ujmuje niemal wszystkie treści wymagane aktualnymi przepisami.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowane zostało przez zespół INTERARCH Biura Badawczo Rozwojowego Sp. z o.o. i przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku

Zmiany wprowadzone kolejno to:

1. opracowanie sporządzone przez Pracownię Urbanistyczno – Architektoniczną „URB – BIS” s.c. z/s w Dzierżonowie, przyjęte Uchwałą Nr XLVIII/349 Rady Miejskiej w Bielawie z dnia 22 lutego 2006 roku,
2. opracowanie sporządzone przez Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania Sp. z o.o., przyjęte Uchwałą Nr XI/84/07 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2007 roku.

Przedmiotowa zmiana obejmuje obszar w granicach wyznaczonych Uchwałą Nr XXII/161/08 Rady Miejskiej w Bielawie z dnia 27 lutego 2008 roku.

W poniższym opracowaniu ograniczono się zatem do uzupełnienia jego treści oraz załączników graficznych odnoszących się wyłącznie do przedmiotu zmiany - zgodnie z art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w odniesieniu do obszaru objętego zmianą.

## Ic. UWARUNKOWANIA ROZWOJU

### 1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Zagadnienia w tym zakresie zostały w całości opisane w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:*

8. *Komunikacja*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna i własnościowa*

7. *Infrastruktura techniczna*

W trakcie obowiązywania „Studium....” w dotychczasowym kształcie przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu nie uległo zasadniczym zmianom. Generalnie na obszarze objętym niniejszym opracowaniem dokonały się jedynie:

- a) przekształcenia własnościowe
- b) przekształcenia funkcjonalne w obrębie terenów przemysłowych
- c) utwalenie i rozwój zabudowy w obszarach mieszkalnictwa
- d) rozwój usług na wydzielonych terenach
- e) rozbudowa istniejącej infrastruktury lokalnej i przesyłowej w tym dróg lokalnych i dojazdowych

przy czym, żadne z wymienionych działań nie dezaktualizuje uwarunkowań, które obowiązywały w okresie sporządzania „Studium...”

### 2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGI JEGO OCHRONY

Zagadnienia z zakresu stanu ładu przestrzennego ujęto przede wszystkim w rozdziale I Studium...pt; *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:*

1. *środowisko przyrodnicze*

2. *środowisko kulturowe*

9. *układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa.*

W ciągu dziewięciu lat obowiązywania Studium nie stwierdza się istotnych zmian z zakresu stanu ładu przestrzennego – realizacja inwestycji następowała w zgodzie z wymogami kształtowanymi w planach miejscowych, koncepcjach funkcjonalno – przestrzennych oraz poprzez indywidualnie ustalone warunki zabudowy. Wszystkie dokumenty planistyczne uwzględniały każdorazową potrzebę ochrony ładu przestrzennego opisanego w „Studium....”.

### 3. STAN ŚRODOWISKA, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGI OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego punkt 1. Środowisko przyrodnicze.*

### 4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Szczegółowe i wyczerpujące ujęcie tematu przedstawiono w Studium... w rozdziale I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego punkt 2. Środowisko kulturowe.* Dla potrzeb niniejszej zmiany Studium.... zaktualizowana została część gminnej ewidencji zabytków odnosząca się do obszaru objętego niniejszą zmianą.

### 5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONA ICH ZDROWIA

Zagadnienia z powyższego zakresu Studium... ujmuję w rozdziale I w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miasta*

### 6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

- Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie miasta to głównie:
- zagrożenia spowodowane ruchem komunikacyjnym,
  - zagrożenie przestępczością,
- które to elementy nie odnoszą się do kształtowania układu przestrzennego miasta w części północno - zachodniej miasta. Na terenie objętym opracowaną zmianą nie występują inne zagrożenia, wymienione w ustawie.

## 7. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

W syntetyczne ujęcie powyższe zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt. p.t. *Cele studium*

## 8. STAN PRAWNY GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na rok 2000 przedstawia Studium w rozdziale I pkt 9 w części dotyczącej struktury własnościowej i zasadniczo nie uległ zmianom.

## 9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Zostały wymienione w załącznikach od A – C po rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należało dokonać analizy zapisów „Studium...” w aspekcie ewentualnych elementów wynikających ze sporządzonej dla terenu miasta Bielawy inwentaryzacji przyrodniczej, wykonanej na zlecenie Wojewody Dolnośląskiego. Na tej podstawie nie stwierdza się **w obszarze objętym zmianą „Studium...”** obecności obszarów wytypowanych do objęcia szczególną ochroną, o której mowa w ustawie o ochronie przyrody.

Na niewielkiej długości najbardziej wysunięta na zachód część terenu objętego zmianą „Studium...” przylega bezpośrednio do:

- a) granicy Parku Krajobrazowego Gór Sowich,
- b) granicy SOO NATURA 2000 (PLH 020071 – Ostoja nietoperzy)

jednakże planowany sposób zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do wymienionych obszarów nie będzie wykazywał negatywnego na nie oddziaływania.

## 10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROZEŃ GEOLOGICZNYCH

Na terenie opracowania nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.

## 11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wodne opisano w Studium... w rozdziale I *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* – dla terenu objętego zmianą nie stwierdza się nowych udokumentowanych zmian w zasobach.

## 12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują tereny górnicze.

## 13. STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

Zagadnienia z powyższego zakresu zostały ujęte w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*
8. *Komunikacja.*

## 14. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Wojewoda Dolnośląski stwierdził, że brak jest programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (opublikowanym w Dz. U. W. Doln. Nr 4, poz.100 z dnia 20 stycznia 2003 roku), dla obszaru opracowania nie zostały wprowadzone zadania, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 7) ustawy o pizp.

## 15. POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY – PODSUMOWANIE

W syntetyczne ujęcie powyższe zagadnienia zebrano we *Wprowadzeniu* w pkt.3 *Cele studium*

## IIc. KIERUNKI ROZWOJU

### 1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

#### 1.1. zasady ogólne dla rozwoju poszczególnych funkcji przy zachowaniu wymogów ładu przestrzennego dla terenów objętych zmianą

*(zasady ogólne dla całego terenu przyjęto w rozdziale II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt. 2, ppkt 2.1. Ogólne zasady rozwoju i zagospodarowania)*

W wyniku przeprowadzonych analiz dotyczących uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego, dotychczasowego zainwestowania i stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej ustalono główne kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zmianą.

Jako pożądane generalne kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta należy wymienić:

- na obszarze wyznacza się tereny o funkcjach dominujących,
- spod zabudowy należy wyeliminować obszary cenne przyrodniczo kompleksy użytków rolnych o najwyższych klasach bonitacyjnych, enklawy lasów, itp.,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów oraz nawiązaniem formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej.
- działalność inwestycyjną należy prowadzić uwzględniając istniejące związki przestrzenne i urbanistyczne.
- ustala się potrzebę wprowadzenia w nowych układach urbanistycznych przestrzeni ogólnodostępnych, zieleni urządzonej-wysokiej i niskiej oraz ścieżek pieszych i rowerowych.

W celu spełnienia wymogów ładu przestrzennego w obrębie objętym opracowaniem należałoby przede wszystkim sporządzić miejscowe plany zagospodarowania terenów zainwestowania, w których należy wprowadzić następujące ustalenia ogólne:

- konieczność dostosowania nowej zabudowy do tradycyjnego budownictwa regionu sudeckiego w zakresie stosowania materiałów budowlanych, kolorystyki, kształtów brył,
- zaleca się stosowanie prostych wydłużonych brył budynków, dachów dwuspadowych o nachyleniu połąci 40 - 50 stopni lub dachów mansardowych, czterospadowych również z naczółkami lub przełamaniem połąci dachowej.

Na rysunku Studium określono lokalizację oraz kategorie terenów o dominującej funkcji. Oznacza to możliwość wprowadzania na danym terenie funkcji uzupełniających, nie kolidujących z funkcją dominującą, nie zmieniających generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego. Granice terenów z określoną dominującą funkcją, określone na rysunku Studium, należy traktować

jako orientacyjne. Ich uściślenie zostanie dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w oparciu o aktualne granice władania, zainwestowania lub naturalne granice terenów.

## 2. OKREŚLENIE KATEGORII TERENÓW ORAZ KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW DOTYCZĄCYCH ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY DLA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ;

- **MS** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności
- **MN** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności
- **ME** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.7. Zabudowa rezydencjonalna
- **PP** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.13. Tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta
- **U** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.2. Obszary koncentracji usług centrotwórczych.
- **US** - jak w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.10. Tereny rekreacyjno - sportowe
- **U / MS** - przeznaczenie alternatywne, bez określania proporcji ich współwystępowania, dla których ustalenia określone są odpowiednio w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.2. Obszary koncentracji usług oraz pkt 2.2.3. Tereny zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności. Dopuszcza się na terenie lokalizowanie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- **MN / US** - przeznaczenie alternatywne, bez określania proporcji ich współwystępowania, dla których ustalenia określone są odpowiednio w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz w pkt 2.2.10 Tereny rekreacyjno - sportowe
- **R** - Kompleksy rolniczej przestrzeni produkcyjnej o najwyższych wartościach bonitacyjnych wyłączone całkowicie z zabudowy, na których dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej - wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*, pkt 2.2.9 Przestrzeń rolnicza.
- **W** - Tereny wód otwartych

Na obszarze objętym zmianą występują tereny wyłączone spod zabudowy, istniejące w północnej części kompleksy użytków rolnych, enklawy lasów oraz wody otwarte. Natomiast całość zagadnienia dla obszaru dotyczącego miasta Bielawa zawarta jest w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* pkt.2 *Układ osadniczy i struktura funkcjonalno-przestrzenna*.

Wobec obszaru **ME** oznaczonego w granicach sporządzonej zmiany dopuszcza się zmniejszenie wymaganej wielkości działki dla zabudowy rezydencjonalnej – nie mniej jednak niż 2500 m<sup>2</sup>.

Dla obszaru **US** obejmującego część istniejącego zbiornika wodnego „Sudety” dopuszcza się zabudowę tzw. „na wodzie”. Zasady zagospodarowania oraz formy dopuszczalnej zabudowy muszą uwzględniać szczególne walory krajobrazowe oraz zapewnić wysoki standard architektury obiektów poprzez zapisanie stosownych ustaleń w planie miejscowym.

## 3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

### 3.1. główne działania w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

- Zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu zwartych kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiącej przestrzeń otwartą pomiędzy pasmem osadniczym Pieszyc i Bielawy, służącą zarówno migracji zwierząt, naturalnym przepływowi mas powietrza a ponadto zapewniającą niezakłóconą ekspozycję walorów krajobrazowych pasma Gór Sowich,
- Wody deszczowe winny być kierowane do wód powierzchniowych poprzez zorganizowane systemy kanałów lub rowów, tworzonych wyłącznie dla terenów zabudowanych lub nawierzchni utwardzonych. W przypadkach, gdy na terenach utwardzonych mogą wystąpić zdarzenia, w wyniku których do gruntu mogą przedostawać się substancje ropopochodne lub inne szkodliwe konieczne jest stosowanie separatorów u źródła ścieków. Ścieki deszczowe z innych terenów mogą być przechwytywane także przez zorganizowaną retencję powierzchniową.

Całość zamierzeń inwestycyjnych, niezależnie od ich charakteru i funkcji winna być realizowana na następujących warunkach:

- kierowanie wytwarzanych przez nie ścieków do systemów kanalizacyjnych, poprzez wykluczenie tzw. rozwiązań tymczasowych,
- stosowanie we wznoszonych obiektach systemów grzewczych opartych wyłącznie o inne paliwa niż węgiel, itp,
- do czasu realizacji rozwiązań systemowych dopuszcza się indywidualne oczyszczalnie przy obiektowe dla zabudowy wyłącznie mieszkaniowej,
- do czasu rozwiązań systemowych dopuszcza się indywidualne źródła zaopatrzenia w wodę wyłącznie na terenach zabudowy rezydencjonalnej
- wyposażania tych obiektów w takie systemy usuwania i utylizacji odpadów, które zagwarantują ochronę terenu przed ich wpływem,
- zaleca się zagwarantować całkowitą ochronę lasów, jak również skupisk drzew, parków oraz zadrzewień śródpolnych.

## 4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany Studium.... występują obiekty i tereny objęte gminną ewidencją zabytków, z tego tytułu wymienione są w wykazie dołączonym do Studium.... – załącznik tabelaryczny dla części objętej zmianą.

Strefą ochrony konserwatorskiej należy objąć zespół pałacowo – parkowy zlokalizowany przy ul. Korczaka, dla którego ustala się następujące wymagania:

- prowadzenie działalności inwestycyjnej z uwzględnieniem istniejących już związków przestrzennych i planistycznych,
- uzgadnianie z wojewódzkim konserwatorem zabytków zmian rodzaju nawierzchni dróg oraz korekt lub zmian w ich przebiegu w przypadkach uzasadnionych szczególnymi uwarunkowaniami terenu,
- dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i formy bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.
- wprowadza się wymóg konsultowania i uzgadniania z wojewódzkim urzędem ochrony zabytków wszelkich działań inwestycyjnych. Dotyczy to remontów, przebudów oraz zmiany funkcji obiektów figurujących w wykazie zabytków architektury i budownictwa. Przy budowie nowych obiektów kubaturowych wymaga się:
  - nawiązania gabarytami nowej zabudowy i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej,

- przystosowania wysokości nowych budynków do wysokości budynków sąsiadujących,
- rezygnacji z dachów o mijających się połaciach i asymetrycznych,

Na wymienionym obszarze niedopuszczalne jest prowadzenie wszelkich prac ziemnych bez uprzedniego powiadomienia wojewódzkiego konserwatora zabytków,

### **Strefy ochrony zabytkowych układów zieleni kształtowanej.**

Tereny te stanowią integralną część zespołu pałacowo – parkowego położonego przy ul. Korczaka, oznaczonego symbolem **U**. Zalecenia konserwatorskie na ich obszarze zawierają się w następujących punktach:

- zachować teren zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych,
- nie dzielić tych obszarów na działki użytkowe a w miarę możliwości zachować własność całości lub dążyć do scalenia gruntów w jednych rękach,
- na obszarach chronionych założeń zielonych wprowadza się zakaz wprowadzenia inwestycji bez uzgodnień z wojewódzkim konserwatorem zabytków i wojewódzkim konserwatorem przyrody,
- wszelkie prace porządkowe i renowacyjne należy prowadzić w uzgodnieniu ze służbą konserwatorską. Gdy nie przewiduje się prac renowacyjnych należy pozostawić zbiorowisko naturalnej sukcesji przyrodniczej. W miarę możliwości należy zachować dawne funkcje poszczególnych części zespołu pałacowego, polany parkowe jako łąki krajobrazowe – bez prowadzenia nasadzeń, tereny zadrzewione jako naturalne masywy zieleni. Prace melioracyjne winny być projektowane i prowadzone w ten sposób, aby nie niszczyć naturalnych zadrzewień. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych,

Aleje i szpalery (ul. Korczaka) należy konserwować odtwarzając i uzupełniając ubytki tymi samymi gatunkami drzew. Są to naturalne pasy ochronne, których kontynuację winno się przewidzieć w planie zagospodarowania przestrzennego i w planach zadrzewień. Zalecane jest stosowanie do obsadzeń gatunków drzew trwałych i długowiecznych,

Postuluje się połączenie poszczególnych założeń zielonych pasami zadrzewień zlokalizowanych wzdłuż cieków wodnych, alej, grup zadrzewień śródpolnych, tworząc tunele (ciągi) ekologiczne,

### **Rejestr zabytków architektury i budownictwa**

Wymienione w załączniku tabelarycznym zabytki architektury i budownictwa wpisane do rejestru zabytków objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektu w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej lub poza strefą. Wszelkie prace remontowe, zmiany własności, zmiany funkcji i przeznaczenia obiektu wymagają pisemnej zgody wojewódzkiego konserwatora zabytków, w trybie określonym przez Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. z 2004 r. Nr 150, poz. 1579)

### **Gminna ewidencja zabytków architektury i budownictwa**

Dla budynków wpisanych do rejestru zabytków, obowiązują rygory określone w poprzednim punkcie, natomiast dla pozostałych budowli wymienionych kulturowych załączniku tabelarycznym o walorach kulturowych obowiązują ustalenia zdefiniowane dla poszczególnych stref ochrony konserwatorskiej. Przystępując do remontu, przebudowy budynku znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków, należy zasięgnąć opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków, który określi dopuszczalność prowadzenia prac, ich zakres i zalecaną formę architektoniczną. W wypadku niezgodności interesów WKZ w trybie określonym w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami rozpocznie postępowanie o wpisie do rejestru zabytków budynku lub pozostawi ostateczną decyzję o zakresie i formie prac służbie nadzoru architektonicznego gminy,

Dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków a nie wpisanych do rejestru zabytków, dopuszcza się wymianę zabudowy w wypadku gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi lub planistycznymi i

uzyska akceptację wojewódzkiego konserwatora zabytków. Inwestor winien wówczas na własny koszt wykonać dokumentację budowlaną oraz dokumentację fotograficzną budynku a następnie przekazać jeden egzemplarz nieodpłatnie do archiwum wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków,

Zestawienie tabelaryczne obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków architektury i budownictwa stanowi integralną część tekstu studium i winien stanowić także część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stosownie do zakresu ich opracowania. Ewentualne zmiany i uzupełnienia w wykazie nie dezaktualizują ustaleń studium.

## 5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Zostały przedstawione w rozdziale II Studium... *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 1 i 3. Dodatkowe zmiany ustaleń studium dotyczą:

- 5.5. podtrzymuje się w niniejszym opracowaniu potrzebę realizacji drogi łączącej Pieszyce Górne z Bielawą Górną, dla której określa się kategorię drogi gminnej w klasie technicznej zbiorczej, oznaczoną na rysunku Studium... jako 12 KDZ,
- 5.6. dla linii byłego torowiska oznaczonego na rysunku Studium... symbolem 2 KK/KDL wprowadza się dodatkową alternatywę wykorzystania na cele drogi gminnej o parametrach drogi lokalnej, jednoprzestrzennej.

Zmiany, o których mowa wyżej nie stanowią istotnych zmian w ideogramie kierunków rozwoju sieci infrastruktury technicznej i komunikacji dla obszaru całego miasta i nie naruszają generalnej struktury przestrzennej jednostki.

## 6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM NA TERENIE OBJĘTYM ZMIANĄ

### 6.1. inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej

- rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej,
- budowa i modernizacja sieci wodociągowej,
- budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
- budowa i rozbudowa sieci i urządzeń dystrybucji gazu,
- budowa i rozbudowa sieci drogi zbiorczej oraz dróg lokalnych i dojazdowych

### 6.2. inwestycje z zakresu zarządzania terenów sportu i rekreacji oraz terenów zieleni urządzonej na terenie objętym zmianą

- realizacja ciągu rowerowego wraz z pasmem zieleni urządzonej

## 7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił wniosków do Studium stwierdzając, że brak jest programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach opracowania.

Na obszarze opracowania zmiany Studium... nie zgłoszono także zadań publicznych o charakterze ponadlokalnym.

## 8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GRANICACH OBJĘTYCH ZMIANĄ

Obszary objęte niniejszą zmianą, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego to:

- obszary, na których przewiduje się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- przestrzeni publicznych jako obszary przewidziane pod inwestycje celu publicznego,



## 9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNE I NIELEŚNE

Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla niezainwestowanej części terenu objętego niniejszą zmianą studium, w tym w szczególności kompleksy zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oraz rezydencjonalnej.

## 10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

W granicach objętych niniejszą zmianą planuje się utrzymanie w północnej części funkcji rolniczej opartej o zwarty kompleks gruntów wysokich klas bonitacyjnych. Enklawy lasów zachowują swój dotychczasowy sposób użytkowania. Ogólne zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zawarte są w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego Studium* w pkt. 2.2.9 *Przestrzeń rolnicza* oraz 2.2.16. *Tereny Leśne*

## 11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

W chwili powstania opracowania zmiany Studium... nie było wyznaczonych obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią przez dyrektora RZGW, natomiast do czasu ich wyznaczenia należy kierować się spostrzeżeniami zawartymi w rozdziale I Studium... *Uwarunkowania Środowiskowe zagospodarowania przestrzennego* w pkt 1. ppkt 9 – *wody powierzchniowe*

Po ogłoszeniu przez dyrektora RZGW obszarów bezpośrednio zagrożonych powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- lokalizować inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów mogących zanieczyścić wody,
- prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania,
- sadzenia drzew i krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiących element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.

Nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

## 12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie opracowania ani terenu objętego zmianą nie występują wyżej wymienione obiekty ani obszary.

## 13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH

W rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady, na terenie opracowania ani terenie objętym zmianą nie występują „Pomniki Zagłady”

## 14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji zostały wymienione w rozdziale II *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* w pkt. 2.2.17. *Obszary wyznaczone do przekształceń i rehabilitacji zabudowy*. Na terenie objętym opracowaniem nie wyznacza się obszarów, o których mowa wyżej.

#### 16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na terenie objętym zmianą nie występują wyżej wymienione obszary, natomiast na pozostałym terenie opracowania są to tereny kolejowe bez wyznaczonych stref ochronnych.

#### 17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.

Na terenie objętym zmianą nie występują obszary problemowe, w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### IIIc. POZOSTAŁE USTALENIA

**Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast Dzierżoniów, Bielawa Pieszyce – Synteza dotycząca miasta Bielawa” zawarte w rozdziałach I i II niniejszego tekstu, odnoszące się do części obszaru miasta Bielawa, wyznaczonej granicami zmiany w załączniku graficznym do uchwały Nr XXII/161/08 Rady Miejskiej w Bielawie z dnia 27 lutego 2008 roku i sprzeczne z ustaleniami zmiany „Studium...” zawartymi w rozdziale III – tracą ważność.**

**Załącznik tabelaryczny**

**GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW MIASTA BIELAWA  
(SPORZĄDZONA - MARZEC 2008 ROKU)  
CZĘŚĆ DOTYCZĄCA OBSZARU MIASTA OBJĘTEJ PRZEDMIOTOWĄ ZMIANĄ STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

lp	Obiekt / funkcja obecna	Ulica / nr	Działka nr:	Uwagi / wpis do rejestru
1	Budynek mieszkalny / mieszkalno-usługowa	Bankowa nr 1	951	
	Budynek mieszkalny	Bankowa nr 11	796/2	
	Budynek mieszkalny	Bankowa 12	801	
	Budynek mieszkalny	Bankowa 13	799	
	Budynek mieszkalny	Bankowa 14	798	
	Pawilon gospodarczy	Bankowa 14	802/1	
	Budynek mieszkalny	Bankowa 15	797	
	Budynek mieszkalny	Bankowa 23	1007	
	Bud. Przepompowni wody nr 1	Hemplą nr 1	56/69	Rej. 1567/Wł 21.05.1997
	Pałac / Hotel „Dębowy”	Korczaka nr 4	34/1	
	Pawilon ogrodowy	Korczaka nr 4	34/1	
	Mur ogrodzeniowy z bramą	Korczaka nr 4	34/1	
	Dawny hotel „SteinhauserHof” / ob. mieszkalny	Korczaka nr 14	40/17	
	Hala sportowa, aula	Korczaka nr 14	40/17	
	Budynek mieszkalny	Korczaka nr 16	40/16	
	Bud. Przepompowni wody	Ostatnia nr 1	1096	Rej. 1568/Wł 21.05.1997
	Bud. Adm-Socjalny / nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/16	
	Remiza Zakł. Straży Poż. / funkcja biurowa	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/66	Rej.1610/Wł 14.01.1998
	Bud. Przędzalni cienkoprzędnej / nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/13	Rej. 1607/Wł 14.01.1998
	Bud. Przędzalni średnioprzędnej / nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/53	Rej. 1605/Wł 14.01.1998
	Bud. Wykańczalni i draparni / nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/19	Rej. 1611/Wł 14.01.1998
	Bud. Tkalni nr 9 /nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/59	Rej. 1604/Wł 14.01.1998
	Bud. Tkalni nr 10 /nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/54	Rej. 1603/Wł 14.01.1998
	Bud. Tkalni nr 11 /nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/45	Rej. 1602/Wł 14.01.1998
	Bud. Stolarni /nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/29	Rej. 1608/Wł 14.01.1998

	Bud. Siłowni elektr. z wieżą ciśnień /nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/65	Rej. 1609/Wł 14.01.1998
	Bud. Kotłowni / nieistniejący	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/65	
	Bud. Kotłowni /nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/65	
	Odlewnia żeliwa i mag. Odlewów / zespół nieistniejący	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/22	
	Bud. Wykańczalni /nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/51	
	Bud, wykańczalni – prod. Gofry /nieużytkowany	Piastowska nr 19 (na terenie byłego Bielbawu)	56/51	
	Bud. mieszkalny / mieszk-usługowa	Sienkiewicza nr 3	967	
	Bud. Mieszkalny / mieszk-usługowa	Sienkiewicza nr 4	59	
	Bud. mieszkalny	Sienkiewicza nr 5	58/4	
	Bud. mieszkalny	Sienkiewicza nr 10	58/8	
	Dworzec kolejowy	Sienkiewicza nr 11	1007	
	Dawny Folwark Dieriga – obora w folwarku / gosp-usługowa	Strażacka nr 4	64/8	
	Dawny Folwark Dieriga – spichlerz w folwarku / część. gospodarcza	Strażacka nr 4	64/8	
	Dawny Folwark Dieriga – szopa/warsztat w folwarku / część. gospodarcza	Strażacka nr 4	64/8	
	Dawny Folwark Dieriga – stodoła w folwarku / część. gospodarcza	Strażacka nr 4	64/8	
	Dawny Folwark Dieriga – gołębnik w folwarku / część. gospodarcza	Strażacka nr 4	64/8	
	Dawny Folwark Dieriga – czworak 1 w folwarku /mieszkalna	Strażacka nr 4	64/8	
	Dawny Folwark Dieriga – czworak 2 w folwarku /mieszkalna	Strażacka nr 4	64/8	
	Dawny Folwark Dieriga – stajnia w folwarku /mieszkalna	Strażacka nr 4	64/8	
	Bud. mieszkalny / mieszk-usługowa	Żeromskiego nr 66	817/1	



**E. ZMIANA NR 4  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
ZESPOŁU MIAST DZIERŻONIÓW, BIELAWA,  
PIESZYCE SYNTEZA DOTYCZĄCA MIASTA  
BIELAWA**

## Spis treści:

1.	Wstęp	
2.	Wprowadzenie	
3.	Zakres zmian studium	
4.	Uchwała Nr .....Rady Miejskiej Bielawy z dnia .....	
5.	Załącznik Nr 1 - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast Dzierżoniów, Bielawa, Pieszycy synteza dotycząca miasta Bielawa	
6.	Załącznik Nr 2- Rysunek zmiany studium: Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego części obszaru w Mieście Bielawa w skali 1:10 0000	
7.	Załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa	

SPORZĄDAJĄCY STUDIUM W 2000 r.:

### JEDNOSTKA AUTORSKA:

Inter Arch ul. Partyzantów, Wrocław

### ZESPÓŁ PROJEKTOWY:

Główny Projektant: prof. inż. arch. Ryszard Żabiński  
Żabiński

B. Konca

J. Bieroński

Z. Cichocki

S. Dendewicz

A. Luszka

M. Halicka

E. Majchrzak

E. Słowikowska

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2010 r.:

Burmistrz Miasta - Ryszard Dźwiniel

### JEDNOSTKA AUTORSKA:

Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania Sp. z o.o.

ul. A. Mickiewicza 26, 58-500 Jelenia Góra

### ZESPÓŁ AUTORSKI:

Główny Projektant: dr inż. arch. Jacek Godlewski (Nr czł. ZOIU – 330)

- koordynacja zagadnień przestrzennych - mgr inż. Magdalena Zauer,
- mgr inż. Juliusz Korzeń,
- mgr inż. Jarosław Róg,
- mgr inż. Izabela Godlewska
- Wiktoria Maria Majchrzak.

## WSTĘP

1. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszycy w zakresie dotyczącym miasta Bielawa, została podjęta w związku z potrzebą posiadania przez miasto Bielawę aktualnego narzędzia służącego kształtowaniu polityki przestrzennej miasta, a w szczególności zgodności tego dokumentu ze sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej przyjęto zakres ustaleń zmiany studium zgodnie z zakresem zawartym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 z póź. zmianami). Obszar oraz zakres opracowanej zmiany został ustalony w uchwale nr XLVI/322/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 sierpnia 2009 roku.

2. Wprowadzenie powyższych zmian spowodowało potrzebę opracowania nowej redakcji części rozdziałów obowiązującego dokumentu, w części II – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego. Zmiany te obejmują ustalenia dla struktury funkcjonalno- przestrzennej, kierunków polityki przestrzennej. W związku z prowadzoną zmianą zostały również zweryfikowane zapisy funkcjonalne dla najbliższego otoczenia terenów sportowo – rekreacyjnych Łysa Góra. Nową redakcją został objęty również rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do obszaru objętego uchwałą.

## WPROWADZENIE

### Cele zmiany studium

1. Podstawowym celem prowadzenia przez władze samorządowe polityki przestrzennej winno być takie kształtowanie i użytkowanie przestrzeni, aby:

- 1) chronić zasoby i walory środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 2) tworzyć jak najlepsze warunki dla realizacji zadań w sferze gospodarczej.

2. Podstawowymi zadaniami polityki przestrzennej władz samorządowych są:

- 1) efektywne zagospodarowanie i użytkowanie przestrzeni,
- 2) ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
- 3) stymulacja działań sprzyjających rozwojowi miasta,
- 4) likwidacja barier rozwojowych, a także łagodzenie i eliminowanie konfliktów.

3. Podstawami racjonalnego gospodarowania przestrzenią są:

- 1) przepisy prawa,
- 2) plany zagospodarowania przestrzennego,
- 3) aktywna i skuteczna realizacja polityki przestrzennej,
- 4) mechanizmy i procedury podejmowania decyzji przestrzennych oraz instrumenty ich realizacji.

4. Zgodnie z obowiązującym prawem podstawą formułowania lokalnej polityki przestrzennej jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną do sporządzenia studium była w 2000 r. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze póź. zmianami), zaś podstawą prawną do sporządzenia niniejszej zmiany studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 z póź. zmianami).

5. Studium nie jest przepisem gminnym, stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych miasta. Oznacza to, że Rada Miejska uchwalając studium i jego zmianę zobowiązuje Burmistrza do działania w sposób w nim określony. W tym sensie nie stwarza ono bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów. W działaniach tych na mocy uchwały Rady Miejskiej - Burmistrz zobowiązany jest do

kierowania się zawartymi w studium ustaleniami. Stosownie do wymagań określonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium jest opracowaniem strategicznym i stanowi wykładnię polityki przestrzennej Burmistrza, w odniesieniu do obszaru miasta w jego granicach administracyjnych, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i na tle jego powiązań z otoczeniem.

**6.** Studium obowiązuje w obiegu wewnętrznym organu miasta i wiąże je przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium jest podstawą do:

- 1) kształtowania struktury przestrzennej miasta,
- 2) przygotowania prac nad sporządzaniem planów miejscowych,
- 3) posługiwania się ustawami szczególnymi z zakresu planowania przestrzennego,
- 4) prowadzenia wewnętrznej kontroli zgodności planów miejscowych ze studium,
- 5) działalności marketingowej poprzez wykorzystanie ustaleń studium do opracowań promocyjnych.

**7.** Studium ma służyć koordynacji ważnych działań dla realizacji przyjętych celów rozwoju. Ustalenia wiążące Burmistrza przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do:

- 1) ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
- 2) ochrony systemu przyrodniczego,
- 3) układu stref polityki przestrzennej,
- 4) systemu transportowego miasta oraz systemów inżynierskich,
- 5) granic obszarów zainwestowania miasta.



## Zakres zmian studium:

### I. STUDIUM – UWARUNKOWANIA

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.** Ustalenia studium bez zmian.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.** Ustalenia studium bez zmian.

**3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.** Ustalenia studium bez zmian.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**4.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 2 .ppkt 5: W obszarze opracowania występują następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) Bielawa 26/13/89-25
- 2) Bielawa 28/15/89-25
- 3) Bielawa 29/16/89-25
- 4) Bielawa 30/17/89-25
- 5) Bielawa 34/21/89-25
- 6) Bielawa 49/24/89-25.

**5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.** Ustalenia studium bez zmian.

**6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

**6.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.10.: *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Na terenie opracowania nie odnotowano czynników stanowiących potencjalne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i jej mienia, do których zaliczane są: wystąpienie powodzi oraz powstanie poważnej awarii. Poważna awaria jest zdarzeniem polegającym na emisji, pożarze lub eksplozji, które mogą powstać w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu substancji niebezpiecznych.*

**7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.** Ustalenia studium bez zmian.

**8. Stan prawny gruntów.** Ustalenia studium bez zmian.

**9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

**9.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1.:

ppkt. 1.3.: Na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej sporządzonej w 2005r., na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary prawnie chronione. Natomiast zgodnie z w/w dokumentem na terenie oznaczonym MN występuje siedlisko ptaka świergotka łąkowego *Anthus pratensis*, gatunku potencjalnie zagrożony na Śląsku. W pobliżu terenu oznaczonego symbolem US znajduje się stanowisko ptaka derkacza *Crex crex* wpisanego na międzynarodową listę gatunków zagrożonych wyginięciem w skali świata (wpisany na Czerwoną Listę Gatunków, objęty Europejską Dyrektywą Ptasia).

ppkt. 1.4.: W otoczeniu opracowania występuje proponowane siedlisko Natura 2000 o numerze 6510 – niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie (kierunek południowo - wschodni od terenu opracowania) oraz obszar zasługujący na objęcie ochroną w formie użytku ekologicznego Łysa Góra (kierunek wschodni od terenu opracowania) jak również teren byłej cegielni – zbiornik poeksploatacyjny (kierunek zachodni od terenu opracowania).

ppkt. 1.5.: W związku z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo, wprowadza się strefę ochronną od istniejącego cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi (kierunek południowo wschodni od terenu opracowania).

## **10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

**10.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.11.: *Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: nie dotyczy ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.** Ustalenia studium bez zmian.

## **12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

**12.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.12.: *Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Nie dotyczy ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.** Ustalenia studium bez zmian.

## **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

**14.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.13.: *Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Nie dotyczy ze względu na brak programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.*

## **II. STUDIUM – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:**

- II. 1.1.** Pozostawia się tereny: zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (*symbol MP*), obszary koncentracji usług centro twórczych (*symbol U*), rekreacyjno-sportowe (*symbol US*), dróg głównych (*symbol KDG*), dróg zbiorczych (*symbol KDZ*).
- 1.2.** Wprowadza się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (*symbol MN*) na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (część graficzna).
- 1.3.** Wprowadza się tereny rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej (*symbol ME*) na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (część graficzna).
- 1.4.** Wprowadza się tereny rekreacyjno-sportowe (*symbol US*) na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej (część graficzna).
- 1.5.** Wprowadza się obszary koncentracji usług centro twórczych (*symbol U1*) oraz tereny rekreacyjno-sportowe (*symbol US1*) na terenach usług sportu i rekreacji oraz na terenach przestrzeni rolniczej (część graficzna).
- 1.6.** Wprowadza się tereny - obszary koncentracji usług centro twórczych (*symbol U2*) na terenach zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (część graficzna)
- 1.7.** Wprowadza się tereny przestrzeni rolniczej bez zabudowy na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (teren z poziomym kreskowaniem).

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

**2.1.** Zmienia się szczegółowe zasady zagospodarowania, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2, ppkt 2.2.2, 2.2.4, 2.2.5, 2.2.7, dla następujących terenów:

- 1) MP – Tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej** (funkcja mieszkaniowa powiązana z działalnością gospodarczą: produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową lub naprawczą);
- a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) co najmniej 25% powierzchni działki powinna być zagospodarowana zielenią (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym) lub uprawami ogrodniczymi;
  - c) wysokość zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i gospodarczej, do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu; dachy (w obydwu typach funkcjonalnych zabudowy) symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni rzutu budynku w inny sposób;
  - d) drogi wewnętrzne i place postojowe/manewrowe dla pojazdów powinny być utwardzone i wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej podłączonej do miejskiego systemu kanalizacyjnego;
  - e) dopuszczalna zabudowa gospodarcza bez zabudowy mieszkaniowej (w tym wolno stojących obiektów usługowych);
- 2) MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności;**
- a) tworzenie zespołów zabudowy jednorodzinnej;
  - b) dopuszczalna lokalizacja usług na wydzielonych terenach;
  - c) dopuszczalne tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych oraz terenów zieleni publicznej;
  - d) dopuszczenie lokalizacji parkingów niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym;
  - e) wysokości zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności *2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe*, oraz nie więcej niż 10 m od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu;
  - f) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze;
  - g) wielkość wydzielanych działek budowlanych o powierzchni od 2000 m<sup>2</sup>,
  - h) w zagospodarowaniu tych terenów należy w maksymalnym stopniu zachować ich walory przyrodnicze i krajobrazowe,
  - i) powierzchnia działki budowlanej zagospodarowanej zielenią w ilości, co najmniej 60%;
- 3) ME - Tereny rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej**
- a) budynki powinny się wyróżniać wysokimi walorami architektonicznymi, a teren powinien być zagospodarowany atrakcyjną kompozycją zieleni; wysokimi walorami estetycznymi winny wyróżniać się także ogrodzenia posesji;
  - b) całość zabudowy i zagospodarowania terenu powinna uwzględniać walory panoramy widokowej masywu górskiego (jako elementu ekspozycji biernej);
  - c) dopuszczalna zabudowa pensjonatowa;
  - d) wysokość zabudowy, do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu; dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 40-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze;
  - e) powierzchnia działki budowlanej zagospodarowanej zielenią w ilości, co najmniej 60%;
  - f) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup> z możliwością zmniejszenia ich na w celu wydzielenia działki drogowej lub dla lokalizacji infrastruktury technicznej.
- 4) US – Tereny rekreacyjno-sportowe;** w zagospodarowaniu tych terenów należy w maksymalnym stopniu zachować ich walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- 5) US1 - Tereny rekreacyjno-sportowe**
- a) dopuszczenie przeznaczenia w postaci: gastronomii (zajazd, karczma), wód powierzchniowych śródlądowych, hoteli;
  - b) kształtowanie atrakcyjnych elewacji obiektów o wysokich walorach architektonicznych, obiekty winny tworzyć jednolity zespół zabudowy o wysokiej jakości wystrój;

- c) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 2 500 m<sup>2</sup>
  - d) wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu; dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 35-45°;
  - f) zakaz stosowania, jako materiałów elewacyjnych: bali drewnianych, blachy trapezowej lakierowanej, tworzyw sztucznych typu siding,
  - g) powierzchnia działki budowlanej zagospodarowanej zielenią w ilości, co najmniej 40%,
  - h) wzbogacenie zagospodarowania obszaru obiektami małej architektury: pomnikami, rzeźbami, fontannami, ławkami, latarniami i kompozycjami zieleni.
- 6) U -obszary koncentracji usług centro twórczych,**
- a) usługi, koncentracja usług centrotwórczych – administracja, obsługa finansowa (w tym banki), biura podróży i informacji turystycznej, hotele, handel detaliczny, gastronomia, kultura.
  - b) wzbogacenie zagospodarowania obszaru obiektami małej architektury: pomnikami, rzeźbami, fontannami, ławkami, latarniami i kompozycjami zieleni (w tym doniczkowej).
  - c) atrakcyjne kształtowanie głównej ulicy;
- 7) U1 – Obszary koncentracji usług centro twórczych,**
- a) usługi, koncentracja usług centrotwórczych – administracja, obsługa finansowa (w tym banki), biura podróży i informacji turystycznej, hotele, handel detaliczny, gastronomia, kultura,
  - b) kształtowanie atrakcyjnych elewacji obiektów handlowych, nowowprowadzana zabudowa powinna odznaczać się wysokimi walorami architektonicznymi, tworząc jednolity zespół zabudowy o wysokiej jakości wystroju, wnętrza i witryn wystawowych;
  - c) dopuszczenie centr handlowo-usługowych,
  - d) dopuszczalne organizowanie parkingów wielopoziomowych (nad i/lub podziemnych) w sąsiedztwie większych obiektów usługowych (centrów handlowo-usługowych, finansowych, hoteli, obiektów kultury), najlepiej na terenie własnym danego obiektu; w szczególnych przypadkach dopuszczalne organizowanie parkingów jednopozziomowych na zapleczu obiektów usługowych (np. przy centrach handlowo-usługowych),
  - e) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejsza niż 5 000 m<sup>2</sup>
  - f) wysokość zabudowy, do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu; dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45°; dopuszcza się nachylenie połaci 1,5-15° w ilości 20 % zespołu obiektu lub wymiennie dla całego zespołu obiektów obudowanych attyką,
  - g) zakaz stosowania, jako materiałów elewacyjnych: bali drewnianych, blachy trapezowej lakierowanej, tworzyw sztucznych typu siding,
  - h) powierzchnia działki budowlanej zagospodarowanej zielenią w ilości, co najmniej 25%,
  - i) drogi wewnętrzne i place postojowe/manewrowe dla pojazdów powinny być utwardzone i wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej podłączonej do miejskiego systemu kanalizacyjnego,
  - j) wzbogacenie zagospodarowania obszaru obiektami małej architektury: pomnikami, rzeźbami, fontannami, ławkami, latarniami i kompozycjami zieleni (w tym doniczkowej).
- 8) U2 – Obszary koncentracji usług centro twórczych,**
- a) usługi, koncentracja usług centrotwórczych – administracja, obsługa finansowa (w tym banki), biura podróży i informacji turystycznej, hotele, handel detaliczny, gastronomia, kultura,
  - b) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej i zaplecza technicznego miasta w tym : przemysłowe, naprawcze bazy, składy, magazyny, hurtownie;
- 9) przestrzeń rolnicza bez zabudowy** (w tym związanej z gospodarką rolną); rezerwa terenu dla przyszłego zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego.

**3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. 1.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.11. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

1) w celu zachowania bioróżnorodności i zasobów genowych we wschodniej części opracowania dopuszcza się realizację działań ochronnych dla potencjalnych siedlisk zwaloryzowanych w inwentaryzacji przyrodniczej (2005r), działania te powinny być poprzedzone diagnozą występowania siedlisk. Zadania ochronne powinny dotyczyć m. in.:

- a) zachowania zespołu gatunków ptaków gniazdujących lub stale przebywających na tym obszarze,
- b) utrzymania ekstensywnego użytkowania terenu,
- c) w przypadku realizacji przedsięwzięć, w zależności od potrzeb i przedmiotu inwestycji, należy dokonać oceny ich wpływu na siedliska przyrodnicze gatunków roślin i zwierząt, w tym siedliska objęte ochroną prawną.

**4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**1.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.10.:  
**Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) Wprowadza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej i wyznacza się dla całego obszaru objętego zmianą. W strefie „OW” obowiązują następujące ustalenia: wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z prowadzeniem prac ziemnych należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym wraz z pracami archeologicznymi i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

2) Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych wraz z ich sąsiedztwem (otoczeniem). W strefie ochrony archeologicznej obowiązują następujące ustalenia studium: wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z prowadzeniem prac ziemnych uzależnione są od pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków w formie decyzji administracyjnej oraz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających lub towarzyszących inwestycji.

3) Prace archeologiczne i archeologiczne badania ratownicze winny być prowadzone przez uprawnionego archeologa w oparciu o pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków. Pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonania robót budowlanych.

4) Wprowadza się obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków zamierzeń zalesiania terenu udokumentowanych stanowisk archeologicznych wraz z ich otoczeniem. Prowadzenie zalesień terenów, na których występują udokumentowane stanowiska archeologiczne uzależnione jest od pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków i uwarunkowane jest od przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych.

**5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

**5.1.** Zachowuje się ustalenia, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1., ppkt.1.1.1., dla terenu 1KD G ½ droga główna.

**5.2.** Zachowuje się ustalenia, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1., ppkt.1.1.8., dla terenu 16KD Z ½ droga zbiorcza.

**6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

**6.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.3.:  
*Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: Ustala się lokalizację terenów, na których występują lub będą występować inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej oraz inne zadania służące rozwojowi obszaru objętego zmianą studium.*

**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:**

**7.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.4.:  
*Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:*

**1)** *przebudowę i modernizację drogi wojewódzkiej nr 248.*

**8.** **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

**8.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.5.:  
*Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej: Wprowadza się zapis:*

**1)** *na terenie oznaczonym symbolem U1 dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>*

**2)** *tereny oznaczone symbolami U, U1, U2, US, US1 w całości lub w części wyznacza się jako obszary przestrzeni publicznej, szczegółowe zasady ich ochrony należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,*

**9.** **Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

**9.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 4., ppkt. 4.3., zapis:  
*Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: Do objęcia takimi planami proponuje się jednostki określone jako:*

**1)** ***teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności**, oznaczony symbolem **MN** na rysunku studium położony w południowej części opracowana.*

**2)** ***teren zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności**, oznaczony symbolem **MS** na rysunku studium położony w południowej części opracowana,*

**3)** ***teren rezydencjonalnej zabudowy mieszkaniowej**, oznaczony symbolem **ME** na rysunku studium położony w południowej części opracowana,*

**4)** ***tereny koncentracji usług centro twórczych**, oznaczone symbolami **U, U1, U2** na rysunku studium położone w środkowej i zachodniej części opracowana,*

**10.** **Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.** Ustalenia studium bez zmian.

**11.** **Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.** Ustalenia studium bez zmian.

**12.** **Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

**12.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.6.: *Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny: nie dotyczy zmiany studium ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**13.** **Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)**

**13.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.7.:  
*Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych*

*hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271): nie dotyczy zmiany studium ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.** Ustalenia studium bez zmian.

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:**

**15.1** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.8.: *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: nie wprowadza się ustaleń do studium dla terenów zamkniętych określonych na rysunku studium.*

**16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**

**16.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.9: *Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie: nie wyznacza się obszarów problemowych na terenie zmiany studium.*



**F. ZMIANA NR 5  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUN-  
KÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZE-  
STRZENNEGO GMINY BIELAWA**

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXIII/248/12  
Rady Miejskiej Bielawy  
z dnia 30 maja 2012 r.**

**Tekst zmiany studium uwarunkowań i  
kierunków zagospodarowania prze-  
strzennego Gminy Bielawa wraz z ry-  
sunkiem zmiany w skali 1: 10 000**

**SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM Nr 5**

**Burmistrz Miasta - Ryszard Dźwiniel**



## **ZESPÓŁ AUTORSKI:**

Główny Projektant: mgr inż. Marzena Wolny  
mgr inż. Karolina Lisiczka

## **WSTĘP.**

### **1. Cel zmiany studium.**

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, zwana dalej „zmianą studium”, została zainicjowana Uchwałą Nr IX/93/2011 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 maja 2011 r. Przesłanką podjęcia tej uchwały było stworzenie możliwości dla działań związanych z rozwojem energetyki ze źródeł odnawialnych, poprzez wskazanie w studium obszarów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz z określeniem zasad ich lokalizacji. Realizacja farmy wiatrowej przyniesie znaczne korzyści z tytułu podatków od nieruchomości i dzierżawy gruntu, przełoży się bezpośrednio na zwiększenie dochodów do budżetu gminy i pośrednio na poprawę warunków społeczno-gospodarczych gminy. Dodatkowo realizacja inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej stanowi element proekologicznej polityki unijnej zmierzającej m.in. do ograniczenia emisji dwutlenku węgla oraz zahamowania procesów globalnego ocieplenia.

### **2. Zakres zmiany studium.**

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszycy, zwanego dalej „studium”, jest piątą częściową zmianą studium w zakresie dotyczącym miasta Bielawa. Poprzednie zmiany zostały przyjęte następującymi uchwałami:

- Uchwała Nr XLVIII/349/2006 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 22 lutego 2006 r.
- Uchwała Nr XI/84/07 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2007 r.
- Uchwała XLVII / 337 / 09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2009 r.
- Uchwała LXVII/467/10 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 października 2010 r.

Niniejsza zmiana jest piątą częściową zmianą studium. Na fragmentach obszaru objętego niniejszą zmianą, obowiązują zmiany przyjęte Uchwałą Nr XLVIII/349/2006 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 22 lutego 2006 r. oraz Uchwałą Nr LXVII/467/10 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 października 2010 roku. Dla pozostałego obszaru objętego zmianą obowiązywały ustalenia studium z 2000 r., opracowanego pod rządami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). W związku z tym, w przedłożonej zmianie studium, uporządkowano i uzupełniono jego zapisy zgodnie z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn. zm.).

Głównym celem niniejszej zmiany studium jest przede wszystkim wprowadzenie ustaleń dla obszarów lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Spowodowało to potrzebę opraco-

wania nowej redakcji części rozdziałów tekstu obowiązującego studium, w części II. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Ponadto w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* zaktualizowano informacje o udokumentowanych na obszarze zmiany studium stanowiskach archeologicznych oraz wprowadzono informacje o wynikach „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa” (Fulica - Jankowski Wojciech, Wrocław 2005).

Nową redakcją został objęty również rysunek studium w obszarze niniejszej zmiany opisanej jako „zmiana numer 5”.

## **CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**

Ustalenia studium w zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:

8. *Układ komunikacyjny*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna i własnościowa*

7. *Infrastruktura techniczna, pozostają bez zmian.*

### **2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**

Ustalenia studium w zakresie stanu ładu przestrzennego, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:

1. *środowisko przyrodnicze*

2. *środowisko kulturowe*

9. *układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno – przestrzenna i własnościowa, pozostają bez zmian.*

### **3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

Ustalenia studium w zakresie stanu środowiska, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punkcie 1. Środowisko przyrodnicze, pozostają bez zmian.

### **4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Wprowadza się, w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego punkcie 2. Środowisko kulturowe, nowy ppkt 6 w brzmieniu:

„6. W obszarze zmiany studium występują wymienione poniżej stanowiska archeologiczne zaznaczone na rysunku zmiany studium następującymi numerami:

- 1) Bielawa 57/88-25 – oznaczone numerem 1,
- 2) Bielawa 22/89-25 – oznaczone numerem 2,
- 3) Bielawa 19/89-25 – oznaczone numerem 3,
- 4) Bielawa 20/89-25 – oznaczone numerem 4,
- 5) Bielawa 28/89-25 – oznaczone numerem 5,
- 6) Bielawa 17/89-25 – oznaczone numerem 6.”

### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.**

Ustalenia studium w zakresie warunków i jakości życia mieszkańców, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:

3. *Demografia*

4. *Mieszkalnictwo*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna)*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miasta,*

pozostają bez zmian.

## **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

*Ustalenia studium pozostają bez zmian, gdyż w obszarze zmiany studium nie odnotowano czynników stanowiących potencjalne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia.*

## **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.**

Ustalenia studium bez zmian.

## **8. Stan prawny gruntów.**

Ustalenia studium, w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punkcie 9 w części dotyczącej struktury własnościowej, pozostają bez zmian.

## **9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

Wprowadza się, w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.6.: „Według „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa” (Fulica - Jankowski Wojciech, Wrocław 2005), na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary prawnie chronione. Natomiast, w granicach opracowania, w w/w dokumencie wskazano dwa siedliska Natura 2000 o numerze 6510 – niżowe i górskie łąki użytkowane ekstensywnie. Jedno z siedlisk zostało wskazane w Inwentaryzacji przyrodniczej do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego „Łysa Góra”, na obszarze którego występują fragmenty muraw napiaskowych, które rozwinęły się na odsłoniętych, nasłonecznionych stokach. W „Inwentaryzacji przyrodniczej” stwierdzono występowanie stanowisk następujących roślin chronionych: dziewięciszła bezłodygowego, krzyżownicy zwyczajnej *Polygala vulgaris*, koniczyzny pagórkowej *Trifolium montanum*, dąbrówki kosmatej *Ajuga genevensis*, fiołka pagórkowego *Viola collina* oraz innych gatunków ciepłolubnych. Na obszarze zmiany studium zidentyfikowano również zespół gatunków ptaków gniazdujących lub stale przebywających na tym obszarze i charakterystycznych dla ekstensywnie użytkowanych terenów rolnych, mianowicie: derkacz, przepiórka, srokosz, gąsiorek, świerszczak, jarzębatka, świergotek łąkowy, kłaskawka, z czego na szczególną uwagę zasługują liczne skupienia par gąsiorka i jarzębatki, a w otoczeniu - przepiórki. Ponadto, w Inwentaryzacji przyrodniczej, wskazano drugi obszar, częściowo położony poza granicami zmiany studium, do objęcia ochroną również w formie użytku ekologicznego pod nazwą „Łąki koło Łysej Góry”. Teren ten pokrywają w większości świeże łąki użytkowane ekstensywnie, mniejsze powierzchnie zajmują także siedliska wilgotniejsze: łąki ze związku *Calthion* i szuwarzy. Na terenie tym nie odnaleziono żadnych osobliwości florystycznych. Wszystkie wskazane w Inwentaryzacji przyrodniczej do objęcia ochroną obszary w zasięgu zmiany studium położone są poza granicami terenów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych.”

## **10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

Nie dotyczy z uwagi na brak występowania w granicach zmiany studium obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Ustalenia studium bez zmian, gdyż w granicach zmiany studium nie występują udokumentowane złoża kopalin. Zasoby wodne opisano w studium w części I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – dla terenu objętego zmianą studium nie stwierdza się nowych udokumentowanych zasobach.

## **12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

*Nie dotyczy z uwagi na brak występowania w granicach zmiany studium terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.*

### **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

Ustalenia studium w zakresie stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawarte w części

*I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:*

*7. Infrastruktura techniczna*

*8. Komunikacja,*

*pozostają bez zmian.*

### **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

*Nie dotyczy, ze względu na brak zgłoszonych we wnioskach programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym na obszarze zmiany studium.*

### **15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.**

Nie dotyczy zmiany studium, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary zagrożone powodzią, wobec czego nie ma konieczności określania wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

## **CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Wprowadza się w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego nowy ppkt 1.1 o następującej treści:

**1.1.** Wprowadza się tereny - oznaczone symbolem **EW** - dla lokalizacji elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW, w granicach określonych na rysunku zmiany studium.

**1.2.** Dokładną lokalizację elektrowni wiatrowych należy określać w planach miejscowych.

**1.3.** Wprowadza się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku zmiany studium, granicę strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wyznaczone w odległości 500 m od terenów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. W planach miejscowych dopuszcza się przesunięcie tej granicy na odległość większą niż 500 m od terenów lokalizacji elektrowni wiatrowych.

**1.4.** Wprowadza się teren zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej - oznaczony symbolem **MP** - na terenie dotychczasowej funkcji zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności (symbol MS) oraz terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w granicach określonych na rysunku zmiany studium.

**1.5.** Wprowadza się tereny przestrzeni rolniczej z zakazem zabudowy - oznaczone symbolem **R** - na terenie dotychczasowych terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz terenu rekreacyjno-sportowego, w granicach określonych na rysunku zmiany studium.

**1.6.** Pozostawia się bez zmian następujące tereny położone w granicach obszaru zmiany studium, oznaczone na rysunku zmiany studium następującymi symbolami:

- tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej (symbol PP),
- tereny rekreacyjno - sportowe (symbol US), położone poza zasięgiem stref ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wyznaczonych dla elektrowni wiatrowych.

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

Wprowadza się w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego studium, nowy ppkt 2.1 o następującej treści:

„2.1. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania:

1) **EW - tereny dla lokalizacji elektrowni wiatrowych.** Na terenach EW:

- a) dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych o mocy przekraczającej 100 kW,
- b) dopuszcza się – do czasu realizacji elektrowni wiatrowych – rolnicze wykorzystywanie terenu,
- c) dopuszcza się rolnicze wykorzystywanie części terenu po zrealizowaniu elektrowni wiatrowych, w sposób niekolidujący z funkcjonowaniem elektrowni,
- d) dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej,
- e) zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych oraz zabudowy niezwiązanej z elektrowniami wiatrowymi,
- f) zakazuje się zakładania nowych zadrzewień, zakrzewień i zalesień.

2) **MP – Tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej** (funkcja mieszkaniowa powiązana z działalnością gospodarczą: produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową lub naprawczą). Na terenie MP:

- a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) co najmniej 25% powierzchni działki powinna być zagospodarowana zielenią (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym) lub uprawami ogrodniczymi,
- c) wysokość zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i gospodarczej, do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu; dachy (w obydwu typach funkcjonalnych zabudowy) symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni rzutu budynku w inny sposób,
- d) dopuszczalna zabudowa gospodarcza bez zabudowy mieszkaniowej (w tym wolnostojących obiektów usługowych); warunki zabudowy i zagospodarowania terenu jak w lit. a-c,
- e) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy rolniczej (siedlisk zagrodowych lub innych obiektów gospodarstw rolnych) na funkcje mieszkaniowo-gospodarcze lub gospodarcze; w przypadku modernizacji tej zabudowy obowiązują zasady jak w lit. b i c.,
- f) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji rolnej.

3) **R – Tereny przestrzeni rolniczej z zakazem zabudowy**, w tym związanej z gospodarką rolną.

2.2. Zmienia się szczegółowe zasady zagospodarowania, w części II. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2 ppkt 2.2.10*, poprzez dodanie:

„Na terenach rekreacyjno - sportowych, oznaczonych symbolem **US**, położonych w zasięgu strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, oznaczonej granicą na rysunku zmiany studium, zakazuje się lokalizowania zabudowy.

2.3. Zmienia się szczegółowe zasady zagospodarowania, określone w części II. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2 ppkt 2.2.15* oraz w zmianie studium z 2006 r. w części IIa. *Kierunki rozwoju*, pkt 2; poprzez dodanie:

„Dla terenów przestrzeni rolniczej z zakazem zabudowy, oznaczonych symbolem **R**, położonych w zasięgu strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, oznaczonej granicą na rysunku zmiany studium, zakazuje się wprowadzania nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych”.

Traci moc zapis zmiany studium z 2006 r. o następującej treści „Na obszarze objętym zmianą nie występują tereny wyłączone spod zabudowy, istniejące w obrębie Łysej Góry użytki rolne, do czasu pełnego docelowego zainwestowania kompleksu, mogą być częściowo lub czasowo wyłączane z zabudowy.”

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

Wprowadza się, w studium w części II. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2. ppkt. 2.11. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, nowy ppkt 2.11.1.:*

- „1) na nie zainwestowanych i nie przewidzianych pod zainwestowanie terenach cennych przyrodniczo zaleca się zachować naturalne cechy siedlisk,
- 2) w związku z możliwością wystąpienia znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na środowisko przyrodnicze, ich lokalizacja powinna podlegać analizie przyrodniczo-środowiskowej, wykonanej na etapie postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Analiza ta powinna obejmować m.in. kwestię oddziaływania planowanych elektrowni wiatrowych na ptaki i nietoperze, uwzględniać m.in. miejsca gniazdowania oraz żerowania ptaków, inwentaryzację chiropterologiczną w okresie letnim i zimowym oraz trasy przelotów w okresie migracji obu grup zwierząt,
- 3) jeżeli w wyniku robót budowlanych związanych z lokalizacją elektrowni wiatrowych dojdzie do uszkodzenia niektórych cieków powierzchniowych systemów melioracyjnych należy naprawić te szkody przed zakończeniem robót budowlanych;
- 4) przy kształtowaniu zabudowy i wprowadzaniu obiektów technicznych (zwłaszcza na terenach otwartych) należy uwzględnić potrzebę zachowania walorów krajobrazowych.”

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Wprowadza się, w studium w części II. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 2. ppkt. 2.10.: Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nowy ppkt 2.10.1.:*

„Wprowadza się - dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych wraz z ich otoczeniem - **strefę „OW” obszaru ochrony archeologicznej**. W zasięgu tej strefy, w przypadku objęcia jej wpisem do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, zaleca się aby wszelkie prace ziemne o charakterze inwestycyjnym poprzedzić przeprowadzeniem ratowniczych badań archeologicznych, których zakres uzależniony jest od konkretnych działań inwestycyjnych:

- 1) dla inwestycji wymagających wykonania płytkich wykopów liniowych przewidywane są badania archeologiczne nadzorujące roboty ziemne,
- 2) dla inwestycji wymagających głębokich lub szerokoprzestrzennych wykopów przewidywane jest przeprowadzenie przedinwestycyjnych badań archeologicznych.”

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Zachowuje się ustalenia części II. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1. Rozwój układu komunikacyjnego oraz części IIa. Kierunki rozwoju*, pkt 5 zmiany studium z 2006 r. w odniesieniu do następujących terenów:

- 1) droga klasy głównej, oznaczona na rysunku zmiany studium symbolem **4KDG** - zrealizowany odcinek obwodnicy w ciągu przyszłej drogi wojewódzkiej (od drogi powiatowej Nr 3007D do skrzyżowania w rejonie Łysej Góry) o parametrach KDG2/2, jak w zatwierdzonym projekcie budowlanym,
- 2) droga klasy głównej, oznaczona na rysunku zmiany studium symbolem **5KDG** – planowany odcinek przyszłej obwodnicy Bielawy – Dzierżoniowa – Piławy w ciągu drogi wojewódzkiej 384 od realizowanej obwodnicy Bielawy w kierunku Piławy Dolnej i dalej Łagiewnik otrzymuje kategorię drogi KDG. Liczba pasów ruchu (1/2 lub 2/2) zostanie ustalona na etapie opracowania projektu budowlanego drogi,
- 3) odcinek zrealizowanej drogi klasy lokalnej, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **1KDL** - zachowuje swój dotychczasowy stan.

## **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Ustalenia studium bez zmian.

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.**

Ustalenia studium bez zmian.

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach zmiany studium.

Jednakże planowane wschodnie obejście Dzierżoniowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 384, którego część od zrealizowanej obwodnicy Bielawy, oznaczono na rysunku zmiany studium symbolem 5KDG, zostało ujęte w projekcie zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego (Uchwała Nr Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 21 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany PZPWD), natomiast nie zostało wprowadzone do zestawienia inwestycji publicznego oznaczeniu wojewódzkim tj. Regionalnego Programu Operacyjnego dla Województwa Dolnośląskiego na lata 2000-2013 oraz Wieloletniej Prognozy Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego.

## **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Ustalenia studium bez zmian.

Na obszarze zmiany studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie przewiduje się również sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej, gdyż nie przewiduje się takich obszarów w granicach zmiany studium.

## **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 4. ppkt. 4.3. zapis: Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, następujący zapis:

„Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy objąć obszary lokalizacji elektrowni wiatrowych wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.”

## **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego 2.2.9 Przestrzeń rolnicza, następujący zapis:

„Na obszarach użytków rolnych – w granicach zmiany studium nie należy wprowadzać nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych”.

#### **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Nie dotyczy zmiany studium, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

#### **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Nie dotyczy zmiany studium, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary lub obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

#### **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).**

Nie dotyczy zmiany studium, gdyż w granicach opracowania nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

#### **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Nie dotyczy zmiany studium, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

#### **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Nie dotyczy zmiany studium, gdyż w granicach opracowania nie występują tereny zamknięte.

#### **16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**

Nie dotyczy zmiany studium, gdyż w granicach opracowania nie wyznacza się obszarów problemowych.

#### **17. Synteza ustaleń zmiany studium wraz z uzasadnieniem objaśniającym przyjęte rozwiązania.**

Na obszarze objętym niniejszą zmianą obowiązywało dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa przyjęte uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszycy oraz zmiany przyjęte Uchwałą Nr XLVIII/349/2006 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 22 lutego 2006 r. oraz Uchwałą Nr LXVII/467/10 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 października 2010 roku.

Dotychczasowa struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru zmiany studium zakładała w znacznym stopniu wykorzystanie naturalnych walorów zarówno przestrzeni rolniczej, jak i zielonych terenów Łysej Góry. Określając kierunki rozwoju przestrzennego tego obszaru dążono do utrzymania pozytywnych cech dotychczasowego zagospodarowania przy jednoczesnych umożliwieniu rozwoju energetyki ze źródeł odnawialnych. Realizacja farmy wiatrowej przyniesie znaczne korzyści z tytułu podatków od nieruchomości i dzierżawy gruntu, przełoży się bezpośrednio na zwiększenie dochodów do budżetu gminy i pośrednio na poprawę warunków społeczno-gospodarczych gminy. Dodatkowo realizacja inwestycji z zakresu energetyki wiatrowej stanowi element proekologicznej polityki unijnej zmierzającej m.in. do ograniczenia emisji dwutlenku węgla oraz zahamowania procesów globalnego ocieplenia.

Wskazano – realizując główny cel sporządzenia zmiany studium - tereny, na których dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych. Wyznaczono trzy takie tereny oznaczone symbolem **EW**. Do czasu realizacji elektrowni wiatrowych dopuszczono rolnicze użytkowanie tych terenów, ograniczając równocześnie możliwość lokalizowania nowej zabudowy oraz budowli rolniczych.

W związku z możliwością wystąpienia znaczącego oddziaływania elektrowni wiatrowych na tereny przyległe, określono zasięg strefy ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w



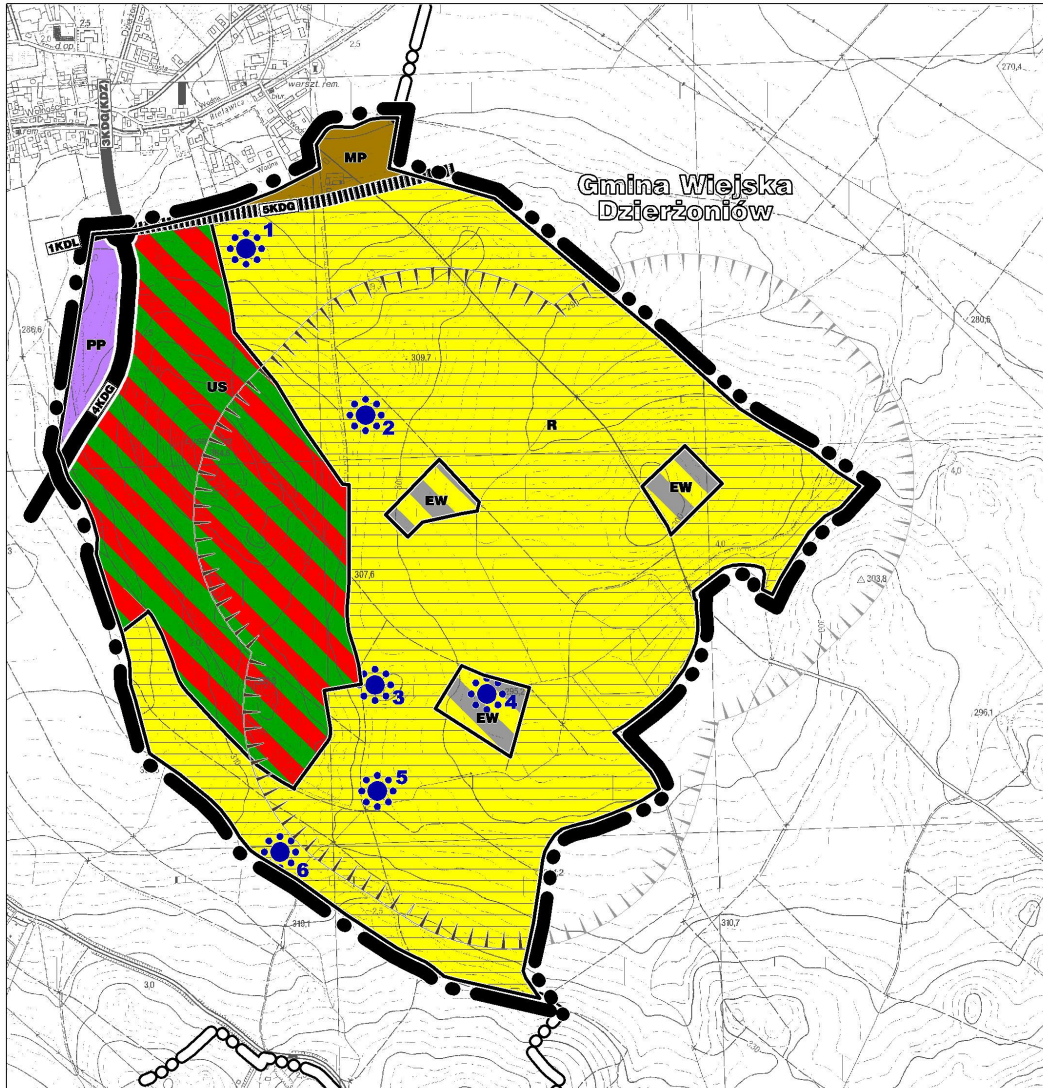
odległości 500 m od terenów dla lokalizacji elektrowni wiatrowych. Ograniczenia te w znaczącym stopniu mogą wpłynąć na kierunki zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **US**, położonych w zasięgu oddziaływań elektrowni. Z uwagi na oddziaływania elektrowni wiatrowych na tereny przyległe, wprowadzono na gruntach przestrzeni rolniczej zakaz zabudowy, również związanej z produkcją rolniczą (tereny oznaczone symbolem **R**).

Aktualizując sposoby przeznaczenia terenów będących w obszarze zmiany studium, innych niż dla elektrowni wiatrowych, wydzielono teren zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej - oznaczony symbolem **MP** – położony w północnej części obszaru zmiany studium, stanowiący kontynuację i dopełnienie istniejącego zainwestowania.

Dla zachowania dotychczasowego zagospodarowania wskazano teren skoncentrowanej działalności gospodarczej – oznaczony symbolem **PP** – położony wzdłuż obwodnicy miasta Bielawy w ciągu przyszłej drogi wojewódzkiej oraz tereny rekreacyjno – sportowe, oznaczone symbolem **US**, obejmujące fragment zbocza Łysej Góry.

Wyżej wymienione ustalenia wprowadzono w części II Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi potrzebę aktualizacji niektórych zagadnień w części I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, wprowadzono informacje o udokumentowanych na obszarze zmiany studium stanowiskach archeologicznych oraz o wynikach „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa”. Nową redakcją został objęty również rysunek studium w obszarze zmiany studium, na którym niniejsza zmiana została opisana numerem 5. Pozostałe – nie wymienione powyżej rozdziały studium – nie wymagały zmiany.

**RYСУNEK ZMIANY  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA  
PRZYJĘTEGO UCHWAŁA NR XXIII/248/12  
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 30 MAJA 2012 R.**



**LEGENDA ZMIANY STUDIUM**

- GRANICA OPRACOWANIA BIEGNĄCA PO GRANICY ADMINISTRACYJNEJ GMINY BIELAWA
- GRANICA OPRACOWANIA NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY BIELAWA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ**
- MP TERENY ZABUDOWY GOSPODARCZEJ I TOWARZYSZĄCEJ MIESZKANIOWEJ
- US TERENY REKREACYJNO-SPORTOWE
- PP TERENY SKONCENTROWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- R TERENY PRZESTRZENI ROLNICZEJ Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- EW TERENY LOKALIZACJI ELEKTROWNI WIATROWYCH

**ŚRODOWISKO KULTUROWE**

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

**DROGI**

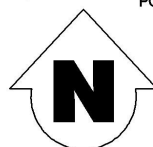
- DROGI KLASY GŁÓWNEJ
- PROJEKTOWANA DROGA KLASY GŁÓWNEJ
- DROGA KLASY LOKALNEJ

**INNE OZNACZENIA**

- GRANICA STREFY ORGANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU
- OZNACZENIA NIEBĘDĄCE USTALENIAMI STUDIUM GRANICA STREFY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE I ZAGOSPODAROWANIU TERENU POZA GRANICĄ OPRACOWANIA

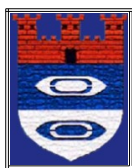
STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BIELAWA

Główny projektant: mgr. inż. Marzena Wolny członek ZOIU Nr 454	SKALA <b>1:10 000</b>
Projektant: mgr. inż. Karolina Lesiczka	MAJ 2012



**1:10 000**





**G. ZMIANA NR 6  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUN-  
KÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZE-  
STRZENNEGO GMINY BIELAWA**

**Tekst zmiany studium uwarunkowań i  
kierunków zagospodarowania prze-  
strzennego Gminy Bielawa wraz z ry-  
sunkiem zmiany w skali 1: 10 000**

Spis treści:

Wstęp	
Wprowadzenie	
Zakres zmian Studium	
<b>CZEŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	
<b>CZEŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	

SPORZĄDAJĄCY STUDIUM W 2000 r.:

**JEDNOSTKA AUTORSKA:**

**Inter Arch ul. Partyzantów, Wrocław**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY:**

Główny Projektant: prof. inż. arch. Ryszard Żabiński

Żabiński

B. Konca

J. Bieroński

Z. Cichocki

S. Dendewicz

A. Luszka

M. Halicka

E. Majchrzak

E. Słowikowska

**SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2013 r.:**

Burmistrz Miasta - Ryszard Dźwiniel

**JEDNOSTKA AUTORSKA:**

Jeleniogórskie Biuro Planowania i Projektowania Sp. z o.o.

ul. A. Mickiewicza 26, 58-500 Jelenia Góra

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

Główny Projektant: dr inż. arch. Jacek Godlewski (Nr czł. ZOIU – 330)

koordynacja zagadnień przestrzennych - mgr inż.arch. Anna Gradzińska,

mgr inż. Izabela Godlewska,

mgr inż. Magda Sosnowska.

## **WSTĘP**

1. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszyce w zakresie dotyczącym miasta Bielawa, została podjęta w związku z potrzebą posiadania przez miasto Bielawę aktualnego narzędzia służącego kształtowaniu polityki przestrzennej miasta, a w szczególności zgodności tego dokumentu ze sporządzanymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W uchwale tej przyjęto zakres ustaleń zmiany Studium zgodnie z zakresem zawartym w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 -z późniejszymi zmianami). Obszar oraz zakres opracowanej zmiany został ustalony w uchwale nr XX/207/12 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 lutego 2012 roku.

2. Wprowadzenie powyższych zmian spowodowało potrzebę opracowania nowej redakcji części rozdziałów obowiązującego dokumentu, w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz II – Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Zmiany te obejmują ustalenia dla: stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków, występowania obiektów i terenów chronionych, struktury funkcjonalno- przestrzennej, kierunków polityki przestrzennej. W związku z prowadzoną zmianą zostały również zweryfikowane zapisy funkcjonalne dla najbliższego otoczenia terenów przy cmentarzu komunalnym. Nową redakcją został objęty również rysunek kierunków zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do obszaru objętego uchwałą.

## **WPROWADZENIE**

### **Cele zmiany Studium**

1. Podstawowym celem prowadzenia przez władze samorządowe polityki przestrzennej winno być takie kształtowanie i użytkowanie przestrzeni, aby:
  - 1) chronić zasoby i walory środowiska kulturowego i przyrodniczego,
  - 2) tworzyć jak najlepsze warunki dla realizacji zadań w sferze gospodarczej.
  
2. Podstawowymi zadaniami polityki przestrzennej władz samorządowych są:
  - 1) efektywne zagospodarowanie i użytkowanie przestrzeni,
  - 2) ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego,
  - 3) stymulacja działań sprzyjających rozwojowi miasta,
  - 4) likwidacja barier rozwojowych, a także łagodzenie i eliminowanie konfliktów.
  
3. Podstawami racjonalnego gospodarowania przestrzenią są:
  - 1) przepisy prawa,
  - 2) plany zagospodarowania przestrzennego,
  - 3) aktywna i skuteczna realizacja polityki przestrzennej,
  - 4) mechanizmy i procedury podejmowania decyzji przestrzennych oraz instrumenty ich realizacji.
  
4. Zgodnie z obowiązującym prawem podstawą formułowania lokalnej polityki przestrzennej jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Podstawą prawną do sporządzenia Studium była w 2000 r. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze póź. zmianami), zaś podstawą prawną do

sporządzenia niniejszej zmiany Studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 -z późniejszymi zmianami).

**5.** Studium nie jest przepisem gminnym, stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych miasta. Oznacza to, że Rada Miejska uchwalając Studium i jego zmianę zobowiązuje Burmistrza do działania w sposób w nim określony. W tym sensie nie stwarza ono bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, inwestorów. W działaniach tych na mocy uchwały Rady Miejskiej - Burmistrz zobowiązany jest do kierowania się zawartymi w Studium ustaleniami. Stosownie do wymagań określonych w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium jest opracowaniem strategicznym i stanowi wykładnię polityki przestrzennej Burmistrza, w odniesieniu do obszaru miasta w jego granicach administracyjnych, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i na tle jego powiązań z otoczeniem.

**6.** Studium obowiązuje w obiegu wewnętrznym organu miasta i wiąże je przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium jest podstawą do:

- 1) kształtowania struktury przestrzennej miasta,
- 2) przygotowania prac nad sporządzaniem planów miejscowych,
- 3) posługiwania się ustawami szczególnymi z zakresu planowania przestrzennego,
- 4) prowadzenia wewnętrznej kontroli zgodności planów miejscowych ze studium,
- 5) działalności marketingowej poprzez wykorzystanie ustaleń studium do opracowań promocyjnych.

**7.** Studium ma służyć koordynacji ważnych działań dla realizacji przyjętych celów rozwoju. Ustalenia wiążące Burmistrza przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do:

- 1) ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
- 2) ochrony systemu przyrodniczego,
- 3) układu stref polityki przestrzennej,
- 4) systemu transportowego miasta oraz systemów inżynierskich,
- 5) granic obszarów zainwestowania miasta.

## Zakres zmian Studium:

### **CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.** Ustalenia Studium bez zmian.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.** Ustalenia Studium bez zmian.

**3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.** Ustalenia Studium bez zmian.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**4.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 2. ppkt 7: *W obszarze opracowania występują stanowiska archeologiczne:*

- a) nr 28/15/89-25,
- b) nr 40/16/89-24.

**5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.** Ustalenia Studium bez zmian.

**6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

**6.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.10.: *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Na terenie opracowania nie odnotowano czynników stanowiących potencjalne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia, do których zaliczane są: wystąpienie powodzi oraz powstanie poważnej awarii. Poważna awaria jest zdarzeniem polegającym na emisji, pożarze lub eksplozji, które mogą powstać w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu substancji niebezpiecznych.*

**7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.** Ustalenia Studium bez zmian.

**8. Stan prawny gruntów.** Ustalenia Studium bez zmian.

**9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

**9.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1.:

ppkt. 1.7.: *Na podstawie inwentaryzacji przyrodniczej sporządzonej w 2005 r., na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary prawnie chronione. Natomiast zgodnie z w/w dokumentem na terenach oznaczonym symbolami Z i MP występują siedliska płazów i gadów: Rt - żaba trawna - *Rana temporaria*, Ha - rzekotka drzewna - *Hyla arborea*, Nn - zaskroniec zwyczajny - *Natrix natrix*, Bb - ropucha szara - *Bufo bufo*, Af - padalec zwyczajny - *Anguis fragilis*, Ta - traszka górską - *Triturus alpestris*, TvTv - traszka zwyczajna - *Triturus vulgaris*. W pobliżu terenu oznaczonego symbolem MNMS znajduje się stanowisko SQ - kłaskawka - *Saxicola torquata*, AP – świergotek łąkowy – *Anthus pratensis*.*

ppkt. 1.8.: *W obszarze opracowania występuje proponowana przestrzenna forma ochrony przyrody – użytek ekologiczny - służąca ochronie płazów i gadów. Obszar proponowany do objęcia tą formą ochrony jest tożsamy z występowaniem siedlisk wymienionych w inwentaryzacji przyrodniczej sporządzonej w 2005 r. i wymienionych w ppkt. 1.5.*

## **10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

**10.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.14.: *Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych: nie dotyczy ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.** Ustalenia Studium bez zmian.

## **12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

**12.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.15.: *Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych. Nie dotyczy ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.** Ustalenia Studium bez zmian.

## **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

**14.1.** Wprowadza się, w rozdziale I. Studium – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.1.16.: *Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Nie dotyczy ze względu na brak programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach niniejszego opracowania.*

**15. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.** Ustalenia Studium bez zmian.

## **CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów:**

**1.1.** Wprowadza się *tereny: zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (symbol MP), zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (symbol MN), zieleni urządzonej [parki, skwery] (symbol Z), zieleni cmentarnej istniejącej oraz rezerwę terenu dla rozbudowy cmentarza (symbol ZC).*

### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

**2.1.** Pozostawia się szczegółowe zasady zagospodarowania, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2, ppkt 2.2.11, 2.2.12, 2.2.14, dla następujących terenów:

- 1)** **Z** – Tereny zieleni urządzonej (parki, skwery);
- 2)** **ZC** – Tereny zieleni cmentarnej istniejącej oraz rezerwa terenu dla rozbudowy cmentarza; zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3)** **ZD** – Tereny ogrodów działkowych; docelowo dopuszcza się zagospodarowanie jako tereny zieleni urządzonej (w obrębie lub w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zaінwestowania miejskiego) lub sportowo-rekreacyjne.

**2.2.** Zmienia się szczegółowe zasady zagospodarowania, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2, ppkt 2.2.4, 2.2.5 dla następujących terenów:



- 1) **MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności:**
  - a) tworzenie zespołów zabudowy jednorodzinnej,
  - b) budynki powinny się wyróżniać wysokimi walorami architektonicznymi, a teren powinien być zagospodarowany atrakcyjną kompozycją zieleni; wysokimi walorami estetycznymi winny wyróżniać się także ogrodzenia posesji,
  - c) całość zabudowy i zagospodarowania terenu powinna uwzględniać walory panoramy widokowej masywu górskiego (jako elementu ekspozycji biernej),
  - d) dopuszczalna lokalizacja usług na wydzielonych terenach,
  - e) dopuszczalne tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych oraz terenów zieleni publicznej,
  - f) dopuszczenie lokalizacji parkingów niezwiązanych z przeznaczeniem podstawowym,
  - g) wysokości zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, oraz nie więcej niż 10 m od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu,
  - h) dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze,
  - i) wielkość wydzielanych działek budowlanych o powierzchni od 1500 m<sup>2</sup>, z możliwością zmniejszenia ich na w celu wydzielenia działki drogowej lub dla lokalizacji infrastruktury technicznej,
  - j) w zagospodarowaniu tych terenów należy w maksymalnym stopniu zachować ich walory przyrodnicze i krajobrazowe,
  - k) powierzchnia działki budowlanej zagospodarowanej zielenią w ilości, co najmniej 60%.
  
- 2) **MP – Tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (funkcja mieszkaniowa powiązana z działalnością gospodarczą: produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową lub naprawczą):**
  - a) minimalna wielkość nowej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) co najmniej 25% powierzchni działki powinna być zagospodarowana zielenią (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym) lub uprawami ogrodniczymi,
  - c) wysokość zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i gospodarczej, do 3 kondygnacji i nie więcej niż 12 m od poziomu gruntu do kalenicy dachu; dachy (w obydwu typach funkcjonalnych zabudowy) symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się pokrycie do 20% powierzchni rzutu budynku w inny sposób,
  - d) drogi wewnętrzne i place postojowe/manewrowe dla pojazdów powinny być utwardzone i wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej podłączonej do miejskiego systemu kanalizacyjnego,
  - e) dopuszczalna zabudowa gospodarcza bez zabudowy mieszkaniowej (w tym wolno stojących obiektów usługowych).

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

3.1. Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.11.2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- 1) w celu zachowania bioróżnorodności i zasobów genowych we wschodniej części opracowania dopuszcza się realizację działań ochronnych dla potencjalnych siedlisk zwaloryzowanych w inwentaryzacji przyrodniczej (2005 r.), działania te powinny być poprzedzone diagnozą występowania siedlisk. Zadania ochronne powinny dotyczyć m. in.:

- a) zachowania zespołu gatunków płazów i gadów, ptaków gniazdujących lub stale przebywających na tym obszarze,
- b) utrzymania ekstensywnego użytkowania terenu,
- c) w przypadku realizacji przedsięwzięć, w zależności od potrzeb i przedmiotu inwestycji, należy dokonać oceny ich wpływu na siedliska przyrodnicze gatunków roślin i zwierząt, w tym siedliska objęte ochroną prawną.

#### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

**4.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.10.2.: *Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: „Dla udokumentowanych stanowisk archeologicznych wraz z ich otoczeniem wprowadza się strefę „OW” obszaru ochrony archeologicznej. W zasięgu tej strefy, w przypadku objęcia jej wpisem do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, podlega ona ochronie na podstawie przepisów odrębnych.*

#### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

**5.1.** Zachowuje się ustalenia, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1., ppkt.1.1.1., dla terenu 1KD G ½ droga główna.

**5.2.** Zachowuje się ustalenia, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1., ppkt.1.1.8., dla terenu 16KD Z ½ droga zbiorcza.

#### **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

**6.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.10: *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: Ustala się lokalizację terenów, na których występują lub będą występować inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej tereny istniejącego oraz planowanego cmentarza oraz inne zadania służące rozwojowi obszaru objętego zmianą Studium.*

**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1: Ustalenia Studium bez zmian.**

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej:**

**8.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.11.: *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej: Wprowadza się zapis: nie wprowadza się obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.*

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

**9.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 4., ppkt. 4.4., zapis: *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: Ustalenia Studium bez zmian.*

**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.** Ustalenia Studium bez zmian.

**11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.** Ustalenia Studium bez zmian.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**

**12.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.12.: *Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny: nie dotyczy zmiany Studium ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)**

**13.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.13.: *Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271): nie dotyczy zmiany Studium ze względu na brak występowania w obszarze opracowania.*

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.** Ustalenia Studium bez zmian.

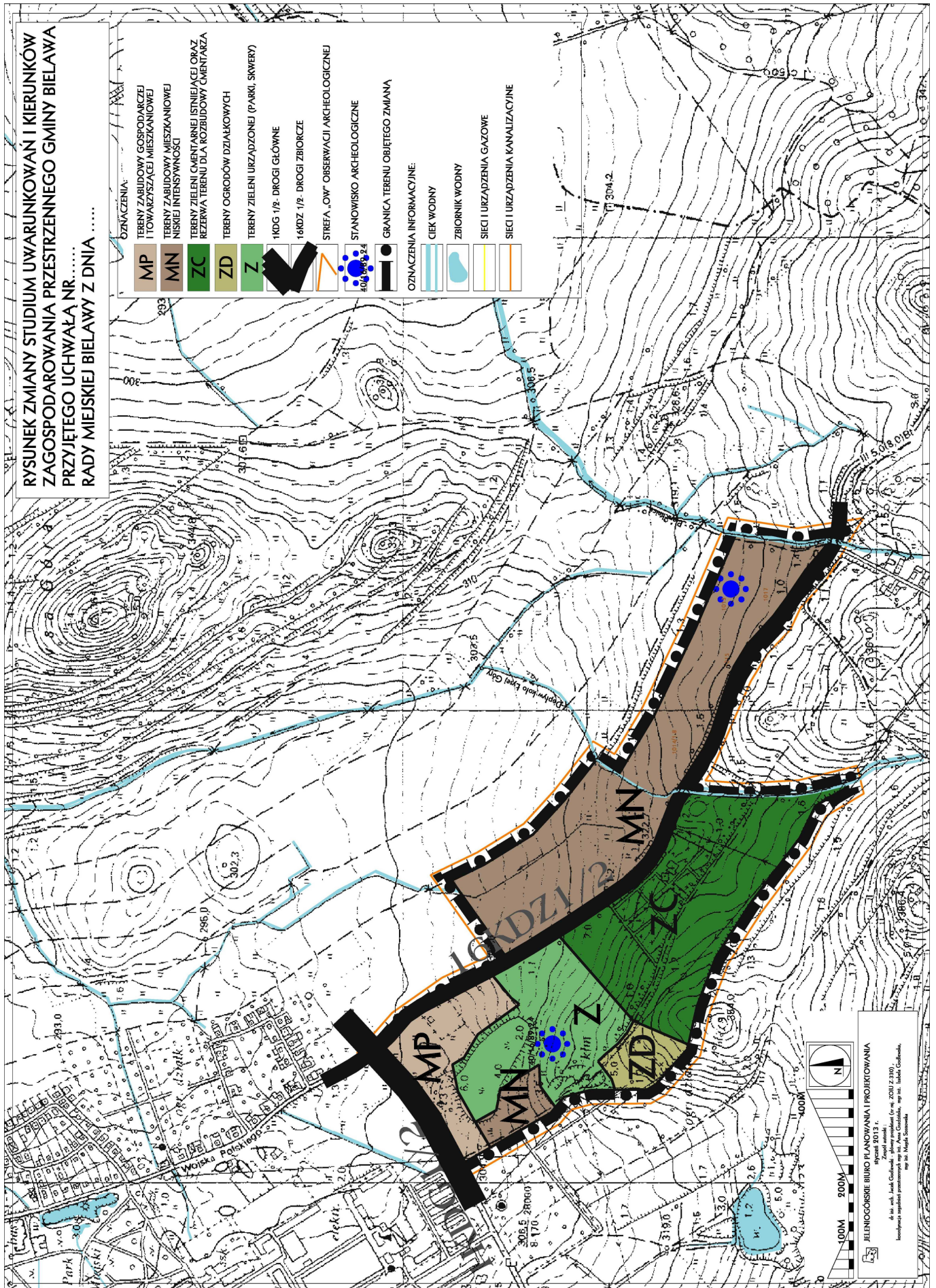
**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:**

**15.1** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.14.: *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: w obszarze zmiany Studium nie występują tereny zamknięte.*

**16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**

**16.1.** Wprowadza się, w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2., ppkt. 2.15: *Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie: nie wyznacza się obszarów problemowych na terenie zmiany Studium.*









**H. ZMIANA NR 7  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUN-  
KÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZE-  
STRZENNEGO GMINY BIELAWA**

**Tekst zmiany studium uwarunkowań i  
kierunków zagospodarowania prze-  
strzennego Gminy Bielawa wraz z ry-  
sunkiem zmiany w skali 1: 10 000**

**SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM Nr 7**

**Burmistrz Miasta - Ryszard Dźwiniel**

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

Główny Projektant: mgr inż. Marzena Wolny  
mgr inż. Karolina Lesiczka

## **WSTĘP.**

### **1. Cel zmiany studium.**

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, zwana dalej „zmianą studium”, została zainicjowana Uchwałą Nr XXXII/338/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa. Przesłanką podjęcia tej uchwały było stworzenie możliwości dla działań związanych z rozwojem energetyki ze źródeł odnawialnych, poprzez wskazanie w studium obszarów dla lokalizacji farm fotowoltaicznych wraz z określeniem zasad ich lokalizacji. Ich realizacja przyniesie znaczne korzyści z tytułu podatków od nieruchomości i dzierżawy gruntu, przełoży się bezpośrednio na zwiększenie dochodów do budżetu gminy i pośrednio na poprawę warunków społeczno-gospodarczych gminy. Dodatkowo realizacja inwestycji z zakresu energetyki ze źródeł odnawialnych stanowi element proekologicznej polityki unijnej zmierzającej m. in. do ograniczenia emisji dwutlenku węgla oraz zahamowania procesów globalnego ocieplenia. Stosownie do art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wymaga wyznaczenia w studium obszarów ich rozmieszczenia i stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

### **2. Zakres zmiany studium.**

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszyce, zwanego dalej „studium”, jest siódmą częściową zmianą studium w zakresie dotyczącym miasta Bielawa. Poprzednie zmiany zostały przyjęte następującymi uchwałami:

- Uchwała Nr XLVIII/349/2006 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 22 lutego 2006 r.
- Uchwała Nr XI/84/07 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2007 r.
- Uchwała Nr XLVII/337/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2009 r.
- Uchwała Nr LXVII/467/10 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 października 2010 r.
- Uchwałą Nr XXIII/248/12 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2012 r.
- Uchwałą Nr XLII/415/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 września 2013 r.
- Uchwałą Nr XLVII/459/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 stycznia 2014 r.

Niniejsza zmiana jest siódmą częściową zmianą studium. Na fragmentach obszaru objętego niniejszą zmianą uchwalono dotychczas dwie zmiany studium przyjęte Uchwałą Nr XI/84/07 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2007 r. oraz Uchwałą Nr XLVII/337/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2009 r. Dla pozostałego obszaru objętego niniejszą zmianą obowiązywały ustalenia studium zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku, opracowanego pod rządami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). W związku z tym, w niniejszej zmianie studium, uporządkowano i uzupełniono jego zapisy zgodnie z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Jednakże głównym celem niniejszej zmiany studium jest przede wszystkim wprowadzenie ustaleń dla obszarów lokalizacji farm fotowoltaicznych oraz ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Spowodowało to potrzebę opracowania nowej redakcji części rozdziałów tekstu obowiązującego studium, w części II. *Kierunki zagospodarowania*

przestrzennego. Ponadto w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* zaktualizowano informacje o wynikach „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa” (Fulica - Jankowski Wojciech, Wrocław 2005).

Nową redakcją został objęty również rysunek studium w obszarze niniejszej zmiany opisanej na nim jako „Zmiana studium nr 7, Załącznik nr 8”.

## **CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**

Ustalenia studium w zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, zawarte w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:*

8. *Układ komunikacyjny;*

7. *Infrastruktura techniczna,*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna i własnościowa;*

pozostają bez zmian.

### **2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**

Ustalenia studium w zakresie stanu ładu przestrzennego, zawarte w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:*

1. *Środowisko przyrodnicze;*

2. *Środowisko kulturowe;*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno–przestrzenna i własnościowa,*

pozostają bez zmian.

### **3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

Ustalenia studium w zakresie stanu środowiska, zawarte w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punkcie 1. Środowisko przyrodnicze, pozostają bez zmian.*

### **4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Ustalenia studium w zakresie stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punkcie 2. Środowisko kulturowe, pozostają bez zmian.*

### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.**

Ustalenia studium w zakresie warunków i jakości życia mieszkańców, zawarte w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:*



3. *Demografia;*
4. *Mieszkalnictwo;*
5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna);*
6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miasta,*  
pozostają bez zmian.

## **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian, gdyż w obszarze zmiany studium nie odnotowano czynników stanowiących potencjalne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia.

## **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

## **8. Stan prawny gruntów.**

Ustalenia studium, w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punkcie 9* w części dotyczącej struktury własnościowej, pozostają bez zmian.

## **9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

Wprowadza się, w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.9.:

„Według „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa” (Fulica - Jankowski Wojciech, Wrocław 2005), na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary prawnie chronione. Natomiast, w granicach opracowania, w w/w dokumencie zidentyfikowano gatunki ptaków charakterystycznych dla ekstensywnie użytkowanych terenów rolnych, mianowicie: derkacz, przepiórka, srokosz, kłaskawka. Ponadto stwierdzono występowania dwóch gatunków ssaków wymienionych w Polskiej Czerwonej Księdze oraz w załączniku II Dyrektywy Siedliskowej Unii Europejskiej: ryjówki aksamitnej i badylarki.

W Inwentaryzacji przyrodniczej wskazano również obszar dolinki potoku Brzęczek, którego niewielka część położona jest w zasięgu zmiany studium, do objęcia ochroną w formie użytku ekologicznego. Obszar obejmuje mozaikę otwartych i półotwartych środowisk wzdłuż niewielkiego ciek wodnego. Dominują tu tereny o ekstensywnym użytkowaniu rolniczym, w tym fragmenty wilgotnych łąk, ponadto niewielkie zbiorowiska szuwarowe, zadrzewienia kępowe i smugowe (wzdłuż potoku) oraz rozproszone krzewy, zwłaszcza na wyżej położonych, łagodnych stokach u podnóża gór. [Fulica - Jankowski Wojciech, Wrocław 2005].

## **10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

Nie dotyczy z uwagi na brak występowania w granicach zmiany studium obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian, gdyż w granicach zmiany studium nie występują udokumentowane złoża kopalin. Zasoby wodne opisano w studium w części I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – dla terenu objętego zmianą studium nie stwierdza się nowych udokumentowanych zmian w zasobach.

## **12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

Nie dotyczy z uwagi na brak występowania w granicach zmiany studium terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

## **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

Ustalenia studium w zakresie stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja,*

pozostają bez zmian.

## **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Nie dotyczy ze względu na brak zgłoszonych we wnioskach programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym na obszarze zmiany studium.

## **15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary zagrożone powodzią, wobec czego nie ma konieczności określania wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

## **CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Wprowadza się w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego nowe ppkt o następującej treści:

„1.1.2. Wyznacza się następujące tereny w granicach określonych na rysunku zmiany studium:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej – oznaczone symbolem **MP**;
- 3) teren dla usług i oświaty ekologicznej - oznaczony symbolem **UOE**;

- 4) tereny rekreacyjno-sportowe - oznaczone symbolem **US**;
- 5) tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej - oznaczone symbolem **PP**;
- 6) tereny ogrodów działkowych - oznaczone symbolem **ZD**;
- 7) tereny przestrzeni rolniczej z zakazem wprowadzania zabudowy, w tym związanej z gospodarką rolną - oznaczone symbolem **R**;
- 8) tereny dla lokalizacji farm fotowoltaicznych - oznaczone symbolem **EF**;
- 9) teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną - oznaczony symbolem **E**.

**1.1.3.** Granice stref ochronnych dla terenów, na których dopuszczono zlokalizowanie farm fotowoltaicznych, ustala się w zasięgu terenów oznaczonych symbolem **EF** oraz terenu oznaczonego symbolem **UOE**.”

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączane spod zabudowy.**

Wprowadza się w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego studium, nowy ppkt 2.2.19 o następującej treści:

„**2.2.19.** Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania:

**1) EF - tereny dla lokalizacji farm fotowoltaicznych**, na których:

- a) dopuszcza się – do czasu realizacji farm fotowoltaicznych – rolnicze wykorzystywanie terenu,
- b) dopuszcza się rolnicze wykorzystywanie części terenu po zrealizowaniu farm fotowoltaicznych, w sposób niekolidujący z ich funkcjonowaniem,
- c) dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej,
- d) zakazuje się lokalizowania budowli rolniczych oraz zabudowy niezwiązanej z farmami fotowoltaicznymi,
- e) zakazuje się zakładania nowych zadrzewień, zakrzewień i zalesień, z wyłączeniem zieleni o charakterze izolacyjnym,
- f) zaleca się, aby lokalizowane panele fotowoltaiczne charakteryzowały się wysoką absorpcją promieni słonecznych;

**2) UOE – teren dla usług i oświaty ekologicznej**, na którym:

- a) dopuszcza się lokalizację urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych, z zastrzeżeniem, że zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych o łącznej mocy przekraczającej 100 kW,
- b) dopuszcza się zieleni urządzoną,
- c) dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej,
- d) zaleca się, aby lokalizowane panele fotowoltaiczne charakteryzowały się wysoką absorpcją promieni słonecznych,
- e) wysokość nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i gospodarczej, nie powinna przekraczać 3 kondygnacji i 12 m liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- f) nowo realizowana zabudowa powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się kształt i pokrycie budynku w inny sposób,
- g) minimalna wielkość nowej działki budowlanej powinna wynosić 2000 m<sup>2</sup>,
- h) co najmniej 20% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowane zielenią.

**3) E – teren infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną, na którym:**

- a) dopuszcza się zieleni,
- b) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych,
- c) co najmniej 10% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowana zielenią.”

Zmienia się szczegółowe zasady zagospodarowania określone w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

**„1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, na których:**

- a) preferuje się tworzenie zespołów zabudowy jednorodzinnej, z przewagą wolnostojącej,
- b) dopuszcza się lokalizację usług na wydzielonych terenach,
- c) dopuszcza się tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych oraz terenów zieleni urządzonej,
- d) dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej,
- e) w przypadku kontynuowania (rozbudowy) istniejących zespołów zabudowy jednorodzinnej (zwłaszcza powstałej przed wojną), w nowo realizowanej zabudowie należy zachować zasadnicze cechy zabudowy istniejącej, w szczególności jej gabaryty i formy dachu,
- f) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe oraz 10m liczonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu,
- g) nowo realizowana zabudowa powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze,
- h) minimalna wielkość nowej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić 500m<sup>2</sup>, a w przypadku działki budowlanej z funkcją usług, o których mowa w lit. b - 1500m<sup>2</sup>,
- i) co najmniej 40% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowane zielenią;

**2) MP – tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (funkcja mieszkaniowa powiązana z działalnością gospodarczą: produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową lub naprawczą), na których:**

- a) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą produkcji rolnej,
- b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą bez zabudowy mieszkaniowej (w tym wolno stojących obiektów usługowych),
- c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy rolniczej (siedlisk zagrodowych lub innych obiektów gospodarstw rolnych) na funkcje mieszkaniowo-gospodarcze lub gospodarcze,
- d) dopuszcza się tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych oraz terenów zieleni urządzonej,
- e) dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej,
- f) wysokość nowo realizowanej i modernizowanej zabudowy, zarówno mieszkaniowej, jak i gospodarczej, nie powinna przekraczać 3 kondygnacji i 12 m liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- g) nowo realizowana zabudowa powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się kształt i pokrycie budynku w inny sposób,
- h) minimalna wielkość nowej działki budowlanej powinna wynosić 2000 m<sup>2</sup>,
- i) co najmniej 30% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowana zielenią (zwłaszcza o charakterze izolacyjnym) lub uprawami ogrodniczymi,
- j) drogi wewnętrzne i place postojowe/manewrowe dla pojazdów powinny być utwardzone i wyposażone w systemy kanalizacji deszczowej podłączonej do miejskiego systemu kanalizacyjnego;

### **3) US – tereny rekreacyjno-sportowe, na których:**

- a) w zagospodarowaniu tych terenów należy w maksymalnym stopniu zachować ich walory przyrodnicze i krajobrazowe,
- b) dopuszcza się lokalizację obiektów gastronomii, hoteli,
- c) dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej,
- d) zakazuje się stosowania, jako materiałów elewacyjnych: bali drewnianych, blachy trapezowej lakierowanej, tworzyw sztucznych typu siding,
- e) obiekty winny tworzyć jednolity zespół zabudowy o wysokich walorach architektonicznych,
- f) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji i 12 m liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- g) nowo realizowana zabudowa powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się kształt i pokrycie budynku w inny sposób,
- h) minimalna wielkość nowej działki budowlanej powinna wynosić 2500 m<sup>2</sup>,
- i) co najmniej 40% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowana zielenią;

### **4) R – tereny przestrzeni rolniczej z zakazem wprowadzania zabudowy (w tym związanej z gospodarką rolną), na których:**

- a) dopuszcza się intensywne ogrodnictwo oraz uprawy pod szkłem lub folią;
- b) dopuszcza się przeprowadzenie nowych dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej,
- c) zakazuje się zakładania nowych zadrzewień, zakrzewień i zalesień, z wyłączeniem zieleni o charakterze izolacyjnym,
- d) dopuszcza się budowę stawów i ujęć wód podziemnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi.”

Pozostawia się bez zmian szczegółowe zasady zagospodarowania określone w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

- a) tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej - oznaczone symbolem **PP**,
- b) tereny ogrodów działkowych - oznaczone symbolem **ZD**.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2. ppkt. 2.11. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, nowy ppkt 2.11.3.:

- „1) na nie zainwestowanych i nie przewidzianych pod zainwestowanie terenach cennych przyrodniczo zaleca się zachować naturalne cechy siedlisk;
- 2) gospodarowanie w zasięgu stref ochronnych ujęć wody podlega rygorom wynikającym z odpowiednich aktów prawnych.”

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 2. ppkt. 2.10.: Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nowe ppkt 2.10.4, 2.10.5 i 2.10.6:

„4. Dla udokumentowanych chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się zalesienia obszarów stanowisk archeologicznych.

6. W granicach zmiany Studium wprowadza się **strefę „OW” obszaru ochrony archeologicznej**, w zasięgu której wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie iż są one zabytkiem, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.”

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Zachowuje się ustalenia części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1. Rozwój układu komunikacyjnego w odniesieniu do następujących terenów:

„1) droga klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku zmiany studium symbolem **1KDZ** - o parametrach KDZ1/2,

2) odcinek drogi klasy lokalnej, oznaczony na rysunku zmiany studium symbolem **1KDL** - zachowuje swój dotychczasowy stan.”

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego. w rozdziale 3. Rozwój i przekształcenia systemów infrastruktury technicznej. pkt 3.3. System gospodarki gazowej nowe pkt 3.3.3 i 3.3.4:

„3. Dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń służących zaopatrzeniu w gaz oraz związanych z jego przesyłem, magazynowaniem i dystrybucją.

4. W zasięgu stref ochronnych gazociągów oraz urządzeń zaopatrzenia w gaz występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, które należy uwzględnić w zagospodarowaniu.”

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w rozdziale 3.5. System gospodarki energetycznej. nowe pkt 3.5.10 i 3.5.11:

„10. Dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

11. W zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, które należy uwzględnić w zagospodarowaniu.”

## **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

Na obszarze zmiany studium nie przewiduje się obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

**7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

Wojewoda Dolnośląski nie zgłosił programów, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach zmiany studium.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

Na obszarze zmiany studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie przewiduje się również sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej, gdyż nie przewiduje się takich obszarów w granicach zmiany studium.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 4. ppkt. 4.5. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, następujący zapis:

„Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy objąć obszary lokalizacji farm fotowoltaicznych wraz z ich strefami ochronnymi.”

**10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

**11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

## **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary lub obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

## **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

## **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują tereny zamknięte.

## **16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie wyznacza się obszarów problemowych.

## **17. Synteza ustaleń zmiany studium wraz z uzasadnieniem objaśniającym przyjęte rozwiązania.**

Na obszarze objętym niniejszą zmianą obowiązywało dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa przyjęte uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszyce oraz dwie zmiany przyjęte Uchwałą Nr XI/84/07 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2007 r. oraz Uchwałą Nr XLVII/337/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2009 r. Dla realizacji głównego celu zmiany studium wskazano cztery tereny, na których dopuszcza się lokalizację farm fotowoltaicznych. Trzy z nich przeznaczono dla lokalizacji farm fotowoltaicznych i oznaczono symbolem **EF**, zaś czwarty teren, oznaczony symbolem **UOE**, wyznaczono dla usług oświaty ekologicznej związanych z „Centrum Poszanowania Energii” z dopuszczeniem lokalizacji farm fotowoltaicznych.

Na terenach **EF** do czasu realizacji farm fotowoltaicznych dopuszczono rolnicze użytkowanie tych terenów, ograniczając równocześnie możliwość lokalizowania nowej zabudowy oraz budowli rolniczych. Ustalono, że strefy ochronne farm fotowoltaicznych będą zamykały się w granicach terenów przewidzianych dla ich lokalizacji, czyli terenach o symbolu **EF** oraz terenu oznaczonego symbolem **UOE**.

Tereny **EF** zostały wyznaczone na dotychczasowych gruntach rolnych, przeznaczonych w studium w większości dla terenów przestrzeni rolniczej z zakazem wprowadzania zabudowy (o



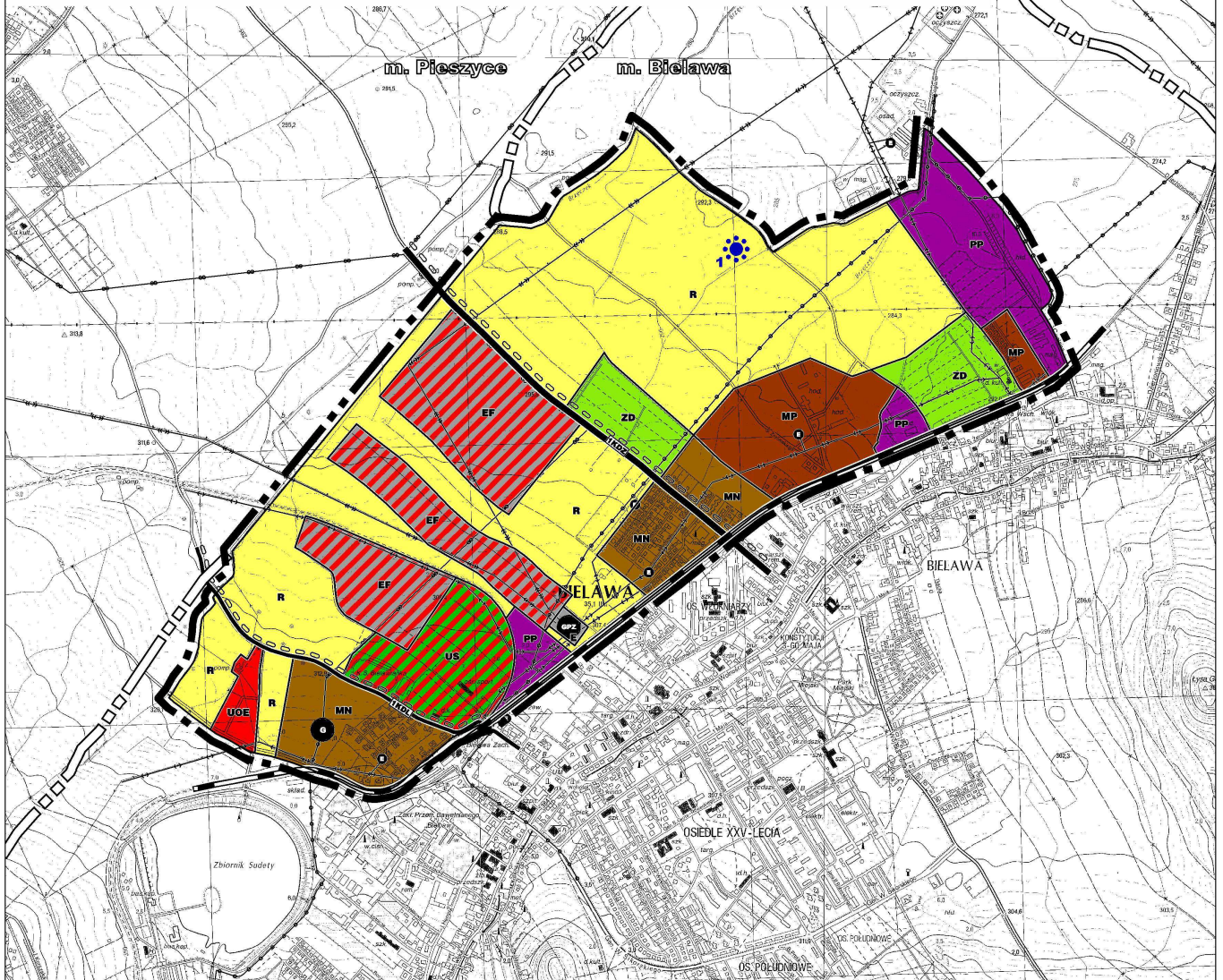
symbolu **R**). Wyjątkiem jest niewielki fragment terenu przeznaczony w dotychczasowym studium dla terenów rekreacyjno-sportowych oznaczonych symbolem **US**.

W granicach zmiany studium wydzielono ponadto teren oznaczony symbolem **E** dla infrastruktury technicznej związanej z zaopatrzeniem w energię elektryczną, na którym zlokalizowany jest Główny Punkt Zasilania oraz teren oznaczony symbolem **UOE** dla usług oświaty ekologicznej związanych z „Centrum Poszanowania Energii”. Doprecyzowano również zasięg terenu ogrodów działkowych **ZD** oraz terenu zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczonego symbolem **MN** oraz dokonano zmiany przeznaczenia fragmentu terenu z zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (symbol **MP**) na tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej o symbolu **PP**, zgodnie z faktycznym sposobem użytkowania tych terenów.

Wyżej wymienione ustalenia wprowadzono w części II Kierunki zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi potrzebę aktualizacji niektórych zagadnień w części I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, wprowadzono informacje o wynikach „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa”. Nową redakcją został objęty również rysunek studium w obszarze zmiany studium, na którym niniejsza zmiana została opisana jako „Zmiana studium nr 7, Załącznik nr 8”. Pozostałe – nie wymienione powyżej rozdziały studium – nie wymagały zmiany.

# GMINA BIELAWA STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA

## ZAŁĄCZNIK DO ZMIANY STUDYUM NR 7



### LEGENDA

- GRANICA OPRACOWANIA BIEGNĄCA PO GRANICY ADMINISTRACYJNEJ GMINY BIELAWA
- GRANICA OPRACOWANIA NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY BIELAWA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOŚCI
- MP TERENY ZABUDOWY GOSPODARZEJ I TOWARZYSZĄCEJ MIESZKANIOWEJ
- UOE TEREN DLA USŁUG I OŚWIATY EKOLOGICZNEJ
- US TERENY REKREACYJNO-SPORTOWE
- PP TERENY SKONCENTROWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- R TERENY PRZESTRZENI ROLNICZEJ Z ZAKAZEM WPROWADZANIA ZABUDOWY
- EF TERENY DLA LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAICZNYCH
- E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ZWIĄZANEJ Z ZAOPATRZENIEM W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

### ŚRODOWISKO KULTUROWE

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE

### DROGI

- DROGA KLASY ZBIORCZEJ
- DROGA KLASY LOKALNEJ
- LINIA KOLEJOWA
- ŚCIEŻKA ROWEROWA

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ISTNIEJĄCY LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- ISTNIEJĄCY LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- TRAFOSTACJA
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG PODWYŻSZONEGO ŚREDNIEGO CIŚNIENIA 1,6 MPa
- ISTNIEJĄCY STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA



**1:10 000**

0 200 400 600 800 1000m

STUDYUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BIELAWA  
ZMIANA NR 7

Główny projektant:

mgr. inż. Marzena Wolny członek ZOIU Nr 454

Projektant:

mgr. inż. Karolina Lesiczka członek ZOIU Nr 575

SKALA

**1:10 000**

STYCZEŃ

2014



**I. ZMIANA NR 8  
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I  
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA**

**Tekst zmiany studium uwarunkowań i  
kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Bielawa wraz z  
rysunkiem zmiany w skali 1: 10000**

**SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM Nr 8**

**Burmistrz Miasta - Ryszard Dźwiniel**

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. Karolina Lesiczka

mgr inż. Marzena Wolny

## **WSTĘP.**

### **1. Cel zmiany studium.**

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, zwana dalej „zmianą studium”, została zainicjowana Uchwałą Nr XXXV/371/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa. Przesłanką do podjęcia tej uchwały było stworzenie możliwości dla realizacji planowanych inwestycji, w tym wyznaczenia alternatywnego przebiegu drogi klasy głównej, tzw. III odcinka obwodnicy bielawskiej. Obszar objętym zmianą studium wyznaczony został w sposób pozwalający na dokonanie analizy oddziaływań planowanego zainwestowania, jak i na dokonanie zamian wynikających z zaistniałych lub planowanych przekształceń o charakterze strukturalnym i własnościowym, skutkujących pojawianiem się nowych terenów inwestycyjnych.

### **2. Zakres zmiany studium.**

Niniejsza zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszycy, zwanego dalej „studium”, jest ósmą częściową zmianą studium w zakresie dotyczącym miasta Bielawa. Poprzednie zmiany zostały przyjęte następującymi uchwałami:

- Uchwałą Nr XLVIII/349/2006 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 22 lutego 2006 r.
- Uchwałą Nr XI/84/07 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2007 r.
- Uchwałą Nr XLVII/337/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2009 r.
- Uchwałą Nr LXVII/467/10 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 października 2010 r.
- Uchwałą Nr XXIII/248/12 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 maja 2012 r.
- Uchwałą Nr XLII/415/13 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 września 2013 r.
- Uchwałą Nr XLVII/459/14 Rady Miejskiej Bielawy 29 stycznia 2014 r.

Niniejsza zmiana jest ósmą częściową zmianą studium, ale pierwszą w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą. Tak więc zmiana ta stanowi zmianę ustaleń studium zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku, opracowanego pod rządami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). W związku z tym, w niniejszej zmianie studium, uporządkowano i uzupełniono jego zapisy zgodnie z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Jednakże celem niniejszej zmiany studium jest przede wszystkim wprowadzenie ustaleń dla realizacji planowanych inwestycji, w tym wyznaczenia alternatywnego przebiegu drogi klasy głównej, tzw. III odcinka obwodnicy bielawskiej. Spowodowało to potrzebę opracowania nowej redakcji części rozdziałów tekstu obowiązującego studium, w części II. *Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Ponadto w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* zaktualizowano informacje o wynikach „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa” (Fulica - Jankowski Wojciech, Wrocław 2005).

Nową redakcją został objęty również rysunek studium w obszarze niniejszej zmiany opisanej na nim jako „Zmiana studium nr 8, Załącznik nr 9”.

## **CZĘŚĆ I. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**

Ustalenia studium w zakresie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:

8. *Układ komunikacyjny;*

7. *Infrastruktura techniczna,*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna i własnościowa;*  
pozostają bez zmian.

### **2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.**

Ustalenia studium w zakresie stanu ładu przestrzennego, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:

1. *Środowisko przyrodnicze;*

2. *Środowisko kulturowe;*

9. *Układ osadniczy oraz struktura funkcjonalno–przestrzenna i własnościowa,*  
pozostają bez zmian.

### **3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

Ustalenia studium w zakresie stanu środowiska, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punkcie 1. Środowisko przyrodnicze, pozostają bez zmian.

### **4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Ustalenia studium w zakresie stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punkcie 2. Środowisko kulturowe, pozostają bez zmian.

### **5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.**

Ustalenia studium w zakresie warunków i jakości życia mieszkańców, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:

3. *Demografia;*

4. *Mieszkalnictwo;*

5. *Usługi publiczne (infrastruktura społeczna);*

6. *Gospodarka – baza ekonomiczna miasta*,  
pozostają bez zmian.

## **6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian, gdyż w obszarze zmiany studium nie odnotowano czynników stanowiących potencjalne zagrożenie bezpieczeństwa mieszkańców i ich mienia.

## **7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

## **8. Stan prawny gruntów.**

Ustalenia studium, w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punkcie 9* w części dotyczącej struktury własnościowej, pozostają bez zmian.

## **9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**

Wprowadza się, w części I. *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego pkt. 1., ppkt. 1.10.:*

„10. Według „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa” (Fulica - Jankowski Wojciech, Wrocław 2005), na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary prawnie chronione. Natomiast, w granicach opracowania, w w/w dokumencie zidentyfikowano cztery gatunki gadów lądowych objętych ochroną gatunkową. Są to: jaszczurka żyworodna (*Lacerta vivipara*), padalec zwyczajny (*Anguis fragilis*), ropucha szara (*Bufo bufo*) oraz stanowisko żaby trawnej (*Rana temporaria*).

Na obszarze zmiany studium w ww. Inwentaryzacji odnotowano również sześć gatunków chronionych ptaków, tj.: świerszczak (*Locustella naevia*), strumieniówka (*Locustella fluviatilis*), srokosz (*Lanius excubitor*), kruk (*Corvus corax*), krogulec (*Accipiter nisus*) oraz turkawka (*Streptopelia turtur*).

Zidentyfikowano ponadto jeden gatunek rośliny objętej ochroną całkowitą (lilia złotogłów *Lilium martagon*) i dwa gatunki objęte ochroną częściową (kopytnik pospolity *Asarum europaeum* i bluszcz pospolity *Hedera helix*). Wskazano również jeden gatunek, dla którego wymagana jest ochrona czynna, tj. kukułka szerokolistna *Dactylorhiza majalis*). Jednakże stanowisko tej rośliny odnotowane w obszarze zmiany studium w „Inwentaryzacji” uznano za zniszczone wiosną 2004 r.”.

## **10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**

Nie dotyczy z uwagi na brak występowania w granicach zmiany studium obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian, gdyż w granicach zmiany studium nie występują udokumentowane złoża kopalin. Zasoby wodne opisano w studium w części I *Uwarunkowania*



zagospodarowania przestrzennego – dla terenu objętego zmianą studium nie stwierdza się nowych udokumentowanych zmian w zasobach.

## **12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**

Nie dotyczy z uwagi na brak występowania w granicach zmiany studium terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

## **13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**

Ustalenia studium w zakresie stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, zawarte w części I. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego w punktach:

7. *Infrastruktura techniczna*

8. *Komunikacja,*

pozostają bez zmian.

## **14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**

Nie dotyczy ze względu na brak zgłoszonych we wnioskach programów zawierających zadania rządowe, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym na obszarze zmiany studium.

## **15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary zagrożone powodzią, wobec czego nie ma konieczności określania wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

## **CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.**

Wyznacza się w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego następujące tereny w granicach określonych na rysunku zmiany studium:

- 1) teren koncentracji usług centrotwórczych – oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności – oznaczony symbolem **MS**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – oznaczone symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej – oznaczone symbolem **MP**;
- 5) teren rekreacyjno-sportowy z zakazem wprowadzania zabudowy – oznaczony symbolem **US**;
- 6) teren rekreacyjno-sportowy – oznaczony symbolem **US1**;
- 7) tereny zieleni – oznaczone symbolem **Z**;

- 8) teren skoncentrowanej działalności gospodarczej – oznaczony symbolem **PP**;
- 9) tereny ogrodów działkowych – oznaczone symbolem **ZD**;
- 10) tereny przestrzeni rolniczej z zakazem wprowadzania zabudowy – oznaczone symbolem **R**.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.**

Zmienia się szczegółowe zasady zagospodarowania określone w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

### **„1) MS – Teren zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności, na którym:**

a) preferuje się tworzenie zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi wbudowanymi w partery budynków mieszkalnych lub w indywidualnych, wolno stojących obiektach,

b) dopuszcza się tworzenie zespołów zabudowy jednorodzinnej z lokalnymi nieuciążliwymi usługami towarzyszącymi, z zastrzeżeniem, że tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mogą zajmować łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu MS,

c) dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, w tym o charakterze ponadlokalnym, z dużym udziałem zieleni,

d) dopuszcza się tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych,

e) dopuszcza się zieleni, w tym izolacyjną i urządzoną,

f) dopuszcza się przeprowadzanie oraz lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także miejsc postojowych,

g) dopuszcza się lokalizację lądowiska dla śmigłowców wraz z niezbędnym zapleczem; wprowadza się wymóg zabezpieczenia podłoża przed zanieczyszczeniem paliwami, olejami,

h) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 3 kondygnacji nadziemnych oraz 15 m liczonych od poziomu gruntu do kalenicy dachu,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 kondygnacji nadziemnych oraz 10 m liczonych od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu,

- dla zabudowy usługowej - 3 kondygnacji nadziemnych oraz 18 m liczonych od poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu;

i) wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić od 0,05 do 0,9,

j) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 15°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze,

k) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze,

l) minimalna wielkość nowej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 500 m<sup>2</sup>,

ł) co najmniej 30% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowane zielenią;



## **2) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, na których:**

- a) preferuje się tworzenie zespołów zabudowy jednorodzinnej, z przewagą zabudowy wolno stojącej,
- b) dopuszcza się lokalizację usług,
- c) dopuszcza się tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych,
- d) dopuszcza się zieleni, w tym izolacyjną i urządzoną,
- e) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także miejsc postojowych,
- f) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz 10 m liczonych od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- g) wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić od 0,05 do 0,5,
- h) zabudowa powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 35°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze,
- i) minimalna wielkość nowej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej powinna wynosić 500m<sup>2</sup>, a w przypadku działki budowlanej z funkcją usług, o których mowa w lit. b - 1500m<sup>2</sup>,
- j) co najmniej 40% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowane zielenią;

## **3) MP – tereny zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej (funkcja mieszkaniowa powiązana z działalnością gospodarczą: produkcyjną, produkcyjno-usługową, usługową lub naprawczą), na których:**

- a) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej, w tym usługowej, bez zabudowy mieszkaniowej,
- b) dopuszcza się tworzenie zespołów rekreacyjno-sportowych,
- c) dopuszcza się zieleni, w tym izolacyjną i urządzoną,
- d) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także miejsc postojowych,
- e) wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić od 0,05 do 0,9,
- f) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych oraz 12 m liczonych od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- g) zabudowa powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się kształt i pokrycie budynku w inny sposób,
- h) minimalna wielkość nowej działki budowlanej powinna wynosić 2000 m<sup>2</sup>,
- i) co najmniej 30% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowana zielenią, zwłaszcza o charakterze izolacyjnym lub uprawami ogrodniczymi;

## **4) US – teren rekreacyjno-sportowy z zakazem wprowadzania zabudowy, na którym:**

- a) w zagospodarowaniu należy w maksymalnym stopniu zachować walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,
- b) dopuszcza się zieleni, w tym izolacyjną i urządzoną,
- c) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także miejsc postojowych,
- d) co najmniej 70% powierzchni działki powinno być zagospodarowane zielenią;

#### **5) US1 – teren rekreacyjno-sportowy, na którym:**

- a) w zagospodarowaniu należy w maksymalnym stopniu zachować walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu,
- b) dopuszcza się lokalizację usług związanych z funkcją przeważającą (np. hotelarskie, handlu i gastronomii) oraz lokalizowanie usług komunalnych,
- c) dopuszcza się zieleni, w tym izolacyjną i urządzoną,
- d) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, a także miejsc postojowych,
- e) obiekty winny tworzyć jednolity zespół zabudowy o wysokich walorach architektonicznych,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić od 0,05 do 0,5,
- g) wysokość zabudowy nie powinna przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych oraz 12 m liczonych od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
- h) zabudowa powinna mieć dachy symetryczne, o nachyleniu połaci w przedziale 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem o podobnej fakturze; dopuszcza się kształt i pokrycie budynku w inny sposób,
- i) minimalna wielkość nowej działki budowlanej powinna wynosić 1500 m<sup>2</sup>,
- j) co najmniej 40% powierzchni działki dla zabudowy powinno być zagospodarowane zielenią;

#### **6) R – tereny przestrzeni rolniczej z zakazem wprowadzania zabudowy (w tym związanej z gospodarką rolną), na których:**

- a) dopuszcza się intensywne ogrodnictwo oraz uprawy pod szkłem lub folią,
- b) dopuszcza się przeprowadzanie dróg oraz liniowych elementów infrastruktury technicznej,
- c) dopuszcza się zakładanie nowych zadrzewień, zakrzewień i zalesień, w tym zieleni o charakterze izolacyjnym.

Pozostawia się bez zmian szczegółowe zasady zagospodarowania określone w rozdziale II. Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego dla następujących terenów:

- a) teren koncentracji usług centrotwórczych – oznaczony symbolem **U**;
- b) teren skoncentrowanej działalności gospodarczej - oznaczony symbolem **PP**,
- c) tereny ogrodów działkowych - oznaczone symbolem **ZD**,

d) tereny zieleni - oznaczone symbolem **Z**.

### **3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.**

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 2. ppkt. 2.11. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk, nowy ppkt 2.11.4.:

„4. Na nie zainwestowanych i nie przewidzianych pod zainwestowanie terenach cennych przyrodniczo zaleca się zachować naturalne cechy siedlisk”.

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, pkt 2. ppkt. 2.10.: Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nowy ppkt 2.10.7.:

„7. Na całym obszarze zmiany studium ustala się ochronę potencjalnych zabytków archeologicznych. Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie iż są one zabytkiem, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.”

### **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

Zachowuje się ustalenia części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego pkt 1 w odniesieniu do odcinków następujących dróg: drogi o symbolu **1KDG** stanowiącej fragment wschodniego obejścia Bielawy oraz drogi o symbolu **24KDZ**.

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

„Wyznacza się drogę klasy głównej, oznaczoną na rysunku zmiany studium symbolem **1KDGa** i jej wariantowy przebieg oznaczony jako **1KDGb**, o szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających minimum 25 m.

Wskazuje się również przebieg istniejącej drogi powiatowej nr 3006 o parametrach KDZ1/2, oznaczonej na rysunku zmiany studium symbolem **1KDZ**.”

Wprowadza się, w studium w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego w rozdziale 3.5. System gospodarki energetycznej. nowe pkt 3.5.12 i 3.5.13:

„12. Dopuszcza się budowę nowych oraz rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

13. W zasięgu pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, które należy uwzględnić w zagospodarowaniu.”

## **6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Do inwestycji celu publicznego, zarówno o znaczeniu lokalnym, jak i ponadlokalnym, na obszarze zmiany studium można zaliczyć realizację jednego z wariantów obwodnicy Bielawy, oznaczonych symbolami „1KDGa” i „1KDGb”.

## **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

Nie zostały zgłoszone programy, o których mowa w art. 48 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym w granicach zmiany studium.

Jednakże planowana obwodnica w ciągu drogi wojewódzkiej na 384 została zgłoszona do ujęcia w zmianie studium jako zadanie ujęte w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego”, przyjętego Uchwałą Nr XLVIII/873/2002 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2003 r. Nr 4, poz. 100), zmienionego Uchwałą Nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2014 r. poz. 2448). Dwa warianty przebiegu tej obwodnicy zostały wskazane w zmianie studium jako „1.KDGa” i „1.KDGb”. Równocześnie Zarząd Województwa Dolnośląskiego poinformował, że obwodnica ta nie została wprowadzona do Wykazu zadań przewidzianych do finansowania w ramach limitów zobowiązań w Wieloletniej Prognozie Finansowej Samorządu Województwa Dolnośląskiego.

## **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

Na obszarze zmiany studium nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie przewiduje się również sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej, gdyż nie przewiduje się takich obszarów w granicach zmiany studium.

## **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

## **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Ustalenia studium pozostają bez zmian.

## **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

## **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary lub obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują pomniki zagłady, które wymagałyby ustanowienia obszarów i ich stref ochronnych.

## **14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

## **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie występują tereny zamknięte.

## **16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

Nie dotyczy, gdyż w granicach opracowania nie wyznacza się obszarów problemowych.

## **17. Synteza ustaleń zmiany studium wraz z uzasadnieniem objaśniającym przyjęte rozwiązania.**

Na obszarze objętym niniejszą zmianą obowiązywało dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa przyjęte uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżoniów, Bielawa i Pieszycy.

Dla realizacji głównego celu zmiany studium wskazano wariantowy przebieg drogi klasy głównej, tzw. III odcinek obwodnicy bielawskiej. W dotychczasowym studium wskazano przebieg tej drogi w północnej części obszaru objętego zmianą studium. Jest to odcinek oznaczony symbolem **1KDGa**. W niniejszej zmianie studium zaproponowano odsunięcie

planowanej drogi na wschód od obecnego przebiegu i przeprowadzenie jej po wschodniej stronie lokalnego wzniesienia, oddalając tym samym drogę od terenów zainwestowanych. Wariant ten opisano jako **1KDGb**.

Dokonano również zamian wynikających z zaistniałych lub planowanych przekształceń o charakterze strukturalnym i własnościowych, skutkujących pojawianiem się nowych terenów inwestycyjnych. W północnej części obszaru objętego zmianą studium wyznaczono tereny dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczone symbolem **MN**, zgodnie z ustaleniami obowiązującego na fragmencie obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokonano również zmiany przeznaczenia terenów, których faktyczne użytkowanie odbiegało od przeznaczenia ustalonego w obowiązującym dotychczas studium. Jednym z takich terenów jest obszar zawierający się pomiędzy planowanymi i istniejącymi elementami układu komunikacyjnego, który został przeznaczony dla koncentracji usług centrowczych (symbol **U**) oraz tereny oznaczone symbolem **MP** (dla zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej), z których jeden został wydzielony z dotychczasowego terenu przeznaczonego dla skoncentrowanej działalności gospodarczej. W obszarze projektu zmiany Studium doprecyzowano również zasięg i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów rekreacyjno-sportowych oznaczonych symbolami **US** i **US1**, jak i terenów ogrodów działkowych o symbolu **ZD** oraz terenów zieleni (tereny o symbolu **Z**).

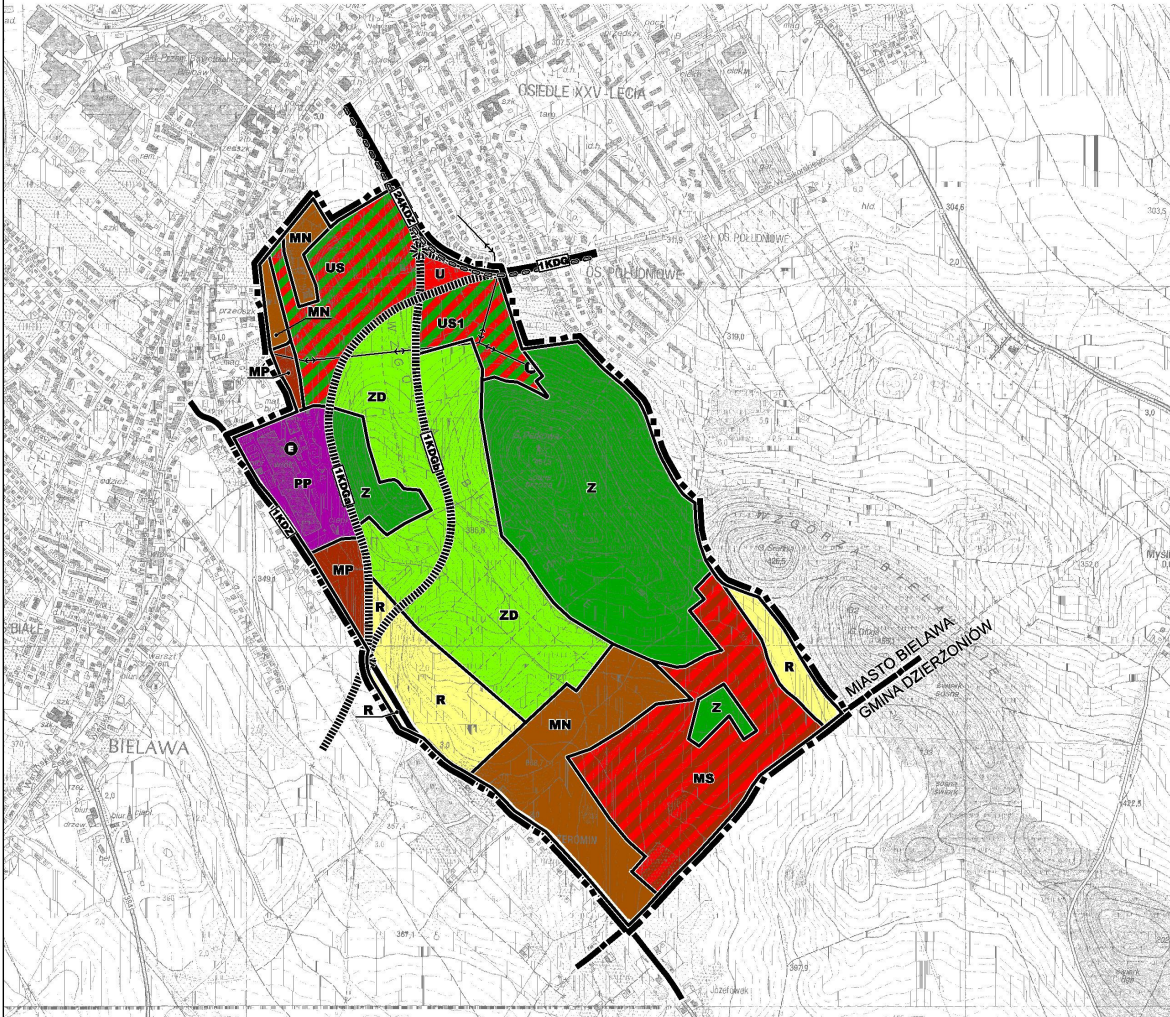
Nowo wydzielonymi obszarami inwestycyjnymi są tereny położone w południowej części obszaru objętego zmianą studium. Zostały one wskazane na dotychczasowych gruntach rolnych, przeznaczonych w studium w większości dla terenów przestrzeni rolniczej z zakazem wprowadzania zabudowy (o symbolu **R**). W niniejszej zmianie studium przeznaczono je dla realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności (tereny **MN**) oraz zabudowy mieszkaniowej i usług, w tym o charakterze ponadlokalnym (teren **MS**).

Ustalenia dla wyżej wymienionych terenów wprowadzono w *części II Kierunki zagospodarowania przestrzennego*. Z uwagi potrzebę aktualizacji niektórych zagadnień w *części I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego*, wprowadzono między innymi informacje o wynikach „Inwentaryzacji przyrodniczej Województwa Dolnośląskiego. Miasto Bielawa”. Nową redakcją został objęty również rysunek studium w obszarze zmiany studium, na którym niniejsza zmiana została opisana jako „Zmiana studium nr 8, Załącznik nr 9”. Pozostałe – nie wymienione powyżej rozdziały studium – nie wymagały zmiany.



# GMINA BIELAWA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA

## ZAŁĄCZNIK DO ZMIANY STUDIUM NR 8



DROGI	
	DROGA KLASY GŁÓWNEJ
	DROGA KLASY GŁÓWNEJ PROJEKTOWANA
	DROGA KLASY ZBIORCZEJ
	ŚCIEŻKA ROWEROWA
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
	ISTNIEJĄCY NAPONOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	TRAFOSTACJA

LEGENDA	
	GRANICA OPACOWANIA NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY BIELAWA
	GRANICA OPACOWANIA BIEGNĄCA PO GRANICY ADMINISTRACYJNEJ GMINY BIELAWA
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ	
	TEREN KONCENTRACJI USŁUG CENTROWYCH
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ŚREDNIEJ INTENSYWNOSCI
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ INTENSYWNOSCI
	TERENY ZABUDOWY GOSPODARZEJ I TOWARZYSZĄCEJ MIESZKANIOWEJ
	TEREN REKREACYJNO-SPORTOWY Z ZAKAZEM WPROWADZANIA ZABUDOWY
	TEREN REKREACYJNO-SPORTOWY
	TERENY ZIELENI
	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
	TEREN SKONCENTROWANEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ
	TERENY PRZESTRZENI ROLNICZEJ Z ZAKAZEM WPROWADZANIA ZABUDOWY



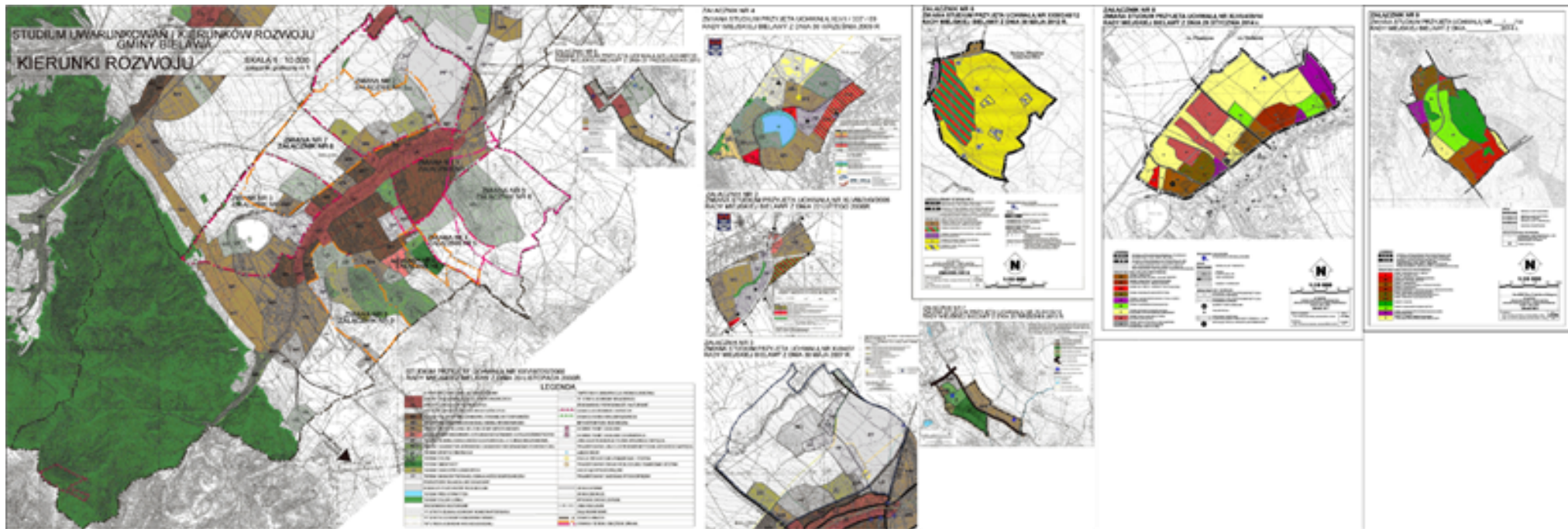
1:10 000

0 200 400 600 800 1000m

<b>CaroGRAF Biuro Projektowo-Usługowe</b>	
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA	
<b>ZMIANA NR 8</b>	
Projektanci: mgr. inż. Marzena Wolny członek ZOIU Nr 454 mgr. inż. Karolina Lesiczka członek ZOIU Nr 575	SKALA <b>1:10 000</b> PAŹDZIERNIK 2014

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVI/552/14  
Rady Miejskiej Bielawy  
z dnia 29 października 2014 r.

### Kierunki Rozwoju





Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVI/552/14  
Rady Miejskiej Bielawy  
z dnia 29 października 2014 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa**

Na podstawie art. 12 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) Rada Miejska Bielawy nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa ze względu na brak uwag.

## Uzasadnienie

Przedłożona do uchwalenia zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zespołu miast: Dzierżonów, Bielawa i Pieszyce, obejmuje obszar o powierzchni około 149 ha, który położony jest na południe od zurbanizowanej części Bielawy.

Niniejsza zmiana jest ósmą częściową zmianą studium. Dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą obowiązywały ustalenia studium zatwierdzonego uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 roku, opracowanego pod rządami nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami). W związku z tym, w niniejszej zmianie studium uporządkowano i uzupełniono jego zapisy zgodnie z wymogami aktualnie obowiązującej ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami). Jednak głównym celem sporządzenia niniejszej zmiany Studium jest wprowadzenie ustaleń dla realizacji planowanych inwestycji, w tym przede wszystkim wyznaczenia alternatywnego przebiegu drogi klasy głównej, tzw. III odcinka obwodnicy bielawskiej, jak i umożliwienie realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowo-usługowej w warunkach gwarantujących ograniczenie ewentualnych konfliktów przestrzennych. W tym celu dokonano stosownych zmian w części II tekstu Studium *Kierunki zagospodarowania przestrzennego* oraz objęcia nową redakcją rysunku Studium, na którym niniejsza zmiana została opisana jako „Zmiana numer 8, Załącznik nr 9”. Ponadto w części I tekstu Studium *Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego* zaktualizowano informacje o wynikach „Inwentaryzacji przyrodniczej województwa dolnośląskiego dla miasta Bielawa”.

W odniesieniu do głównego celu sporządzania niniejszej zmiany Studium, po przeanalizowaniu istniejącego układu komunikacyjnego i stwierdzeniu potrzeby rozważenia korekty przebiegu wyznaczonego dotychczas w obowiązującym Studium odcinka obwodnicy Bielawy, sporządzono koncepcję alternatywnych rozwiązań przebiegu drogi głównej łączącej ulicę Ostroszowicką z ulicą Gen. Władysława Sikorskiego. W wyniku analizy tej koncepcji do projektu zmiany Studium został wprowadzony jeden najkorzystniejszy alternatywny odcinek przebiegu projektowanej drogi klasy głównej, oznaczony na rysunku zmiany Studium symbolem „1KDGb”. Utrzymano również w projekcie zmiany Studium dotychczasowy przebieg obwodnicy Bielawy, oznaczony symbolem „1KGDa”. Nowo projektowany przebieg obwodnicy jest odsunięty na wschód w stosunku do dotychczasowego odcinka „1KGDa”. Takie rozwiązanie umożliwia łatwiejsze włączenie się projektowanej drogi w ulicę Sikorskiego oraz przebiega przez łatwiejszy pod względem ekofizjograficznym teren. Wszystkie te czynniki mogą mieć wpływ na obniżenie kosztów ewentualnej realizacji tego odcinka obwodnicy w nowym wariantcie przebiegu w stosunku do dotychczas projektowanej trasy.

Ponadto w projekcie Studium dokonano zmian wynikających z zaistniałych lub planowanych przekształceń o charakterze strukturalnym i własnościowym, skutkujących pojawianiem się nowych terenów inwestycyjnych. W północnej części obszaru objętego zmianą Studium wyznaczono tereny dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności oznaczone symbolem „MN”. W południowo-wschodniej części obszaru objętego zmianą Studium wyznaczono nowe tereny dla realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Ich przeznaczenie i zasady zagospodarowania określono na podstawie sporządzonej wcześniej szczegółowej koncepcji zagospodarowania przestrzennego tego terenu. Tak więc wyznaczono, oprócz terenów dla zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, również tereny dla zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności, na których preferuje się zabudowę wielorodzinną z usługami występującymi zarówno w parterach budynków mieszkaniowych, jak i w indywidualnych, wolnostojących obiektach. Zakłada się, że usługi te mogą mieć charakter ponadlokalny.

W niniejszej zmianie Studium dokonano również zmiany przeznaczenia terenów, których faktyczne użytkowanie odbiegało od przeznaczenia ustalonego w obowiązującym dotychczas Studium. Jednym z takich terenów jest obszar zawierający się pomiędzy planowanymi i istniejącymi elementami układu komunikacyjnego, który został przeznaczony dla koncentracji usług centrotwórczych oraz tereny oznaczone symbolem „MP”, przeznaczone dla zabudowy gospodarczej i towarzyszącej mieszkaniowej. W obszarze projektu zmiany Studium doprecyzowano również zasięg i szczegółowe zasady zagospodarowania terenów rekreacyjno-sportowych oznaczonych symbolami „US” i „US1”, jak i terenów ogrodów działkowych oznaczonych symbolem „ZD” oraz terenów zieleni o symbolu „Z”.

Niniejsza zmiana Studium została zainicjowana Uchwałą Nr XXXV/371/13 z dnia 24 kwietnia 2013 roku

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa. Ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium została rozpoczęta procedura przygotowania projektu dokumentu, która prowadzona była zgodnie z art. 11 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także zgodnie z innymi ustawami, w tym *ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2013 r., poz.1235, z późn. zm.). W wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium zareagowały niektóre organy wymienione w ustawach. W wyniku ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium nie wpłynął do tutejszego Urzędu żaden wniosek w wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie. Jedyne wnioski, złożone po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu na składanie wniosków, zostały w projekcie zmiany Studium uwzględnione. Następnie projekt zmiany Studium wraz z opracowaną prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono do opiniowania i uzgadniania. Po zakończeniu procedury opiniowania i uzgadniania oraz po wprowadzeniu nielicznych zmian, wynikających z otrzymanych opinii i uzgodnień, ogłoszono o wyłożeniu projektu zmiany Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W trakcie trwania wyłożenia, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami. W trakcie wyłożenia, a także w ciągu 21 dni po jego zakończeniu, nie wpłynęła żadna uwaga. Nie ma zatem formalnych przeszkód, aby projekt zmiany Studium mógł zostać skierowany do uchwalenia przez Radę Miejską Bielawy.