UCHWAŁA NR / /21
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY
z dnia ……. 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cmentarza Komunalnego i Cegielni w Bielawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Nr XXXI/287/2020 z dnia 28 października 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cmentarza Komunalnego i Cegielni w Bielawie, po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń ujednoliconego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, przyjętego uchwałą nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r., Rada Miejska Bielawy uchwala co następuje:

Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wojska Polskiego, Cmentarza Komunalnego i Cegielni w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym.

1. Granice obszaru o pow. ok. 70 ha ha, objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.
2. Załącznikami do miejscowego planu są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
   2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
   3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
   4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.
3. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:
   1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   4) symbole określające przeznaczenie terenu.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.
5. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:
   1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
   2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
   3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach planu miejscowego: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury,

części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2,0 m;

1) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzucie przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części obiektów budowlanych niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
2) **dachy symetryczne** – należy przez to rozumieć dachy dwu- i wielospadowe w tym mansardowe o symetrycznym nachyleniu połaci zbiegających się w jednej kalenicy;
3) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12º;
4) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
5) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;
6) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 2;
7) **przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczonych stosownymi symbolami:

1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) US – tereny usług sportu i rekreacji;
3) ZP – tereny zieleni urządzonej;
4) ZD – teren ogrodów działkowych;
5) ZC – teren cmentarza;
6) R – teren użytków rolnych;
7) ZL – teren lasów;
8) KDZ – teren dróg publicznych w klasie zbiorczej;
9) KDD – teren drogi publicznej w klasie dojazdowej;
10) KDW – teren dróg wewnętrznych;
11) KP – teren parkingów.

§ 4. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od granic dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;
3) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;
4) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 18 m;
5) zakaz wznoszenia dominant architektonicznych takich jak: wolnostojące maszty, konstrukcje wieżowe i słupowe;
6) kolorystykę dachów innych niż płaskie – czerwienie w tonacji naturalnej ceramiki, brązy i szarości.

§ 5. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) wskazuje się rodzaj terenu, do którego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie miejscowym podlegające ochronie akustycznej

tereny przeznaczone na cele mieszkaniowe – wyznaczony w planie miejscowym teren, oznaczony symbolem MN;
2) ustala się obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego na terenach podlegających ochronie akustycznej wymienionych w pkt 1, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
3) cieki i rowy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego podlegają przepisom odrębnym.

§ 6. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się na terenach innych niż oznaczone w planie miejscowym symbolem ZP nasadzenia zieleni wyłącznie gatunkami właściwymi dla lokalnych uwarunkowań siedliskowych i geograficznych.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** ustala się:
1) dla całego obszaru objętego planem miejscowym – wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
2) W obrębie znajdujących się na obszarze objętym planem miejscowym chronionych stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:**
1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami KDZ i KDD;
2) dla terenów, o których mowa w pkt 1 dopuszcza się lokalizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:
a) infrastruktury technicznej,
b) zieleni,
c) budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa, których wysokość nie przekracza 4,5 m.
d) miejsc odpoczynku.

§ 9. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się parametry działek:
1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
2) minimalne powierzchnie działek – 700 m^2;
3) minimalne szerokości frontów działek – 20 m;
4) dla dróg wewnętrznych i urządzeń infrastruktury dopuszcza się parametry inne, wynikające z potrzeb.

§ 10. W zakresie **szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy** ustala się zakaz zabudowy dla budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: R, ZP, LZ oraz KP.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się obsługę i powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi, wymienione w ust. 2 oraz niewydzielone na rysunku planu miejscowego drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 5 m.
1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:
1) **KDZ** - droga publiczna w klasie zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;

2) **KDD –** droga publiczna w klasie dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
3) **KDW.1** – droga wewnętrzna – minimalna szerokość pasa drogi 7,5 m;
4) **KDW.2 –** droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
   1) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej;
   2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;
   3) na terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości - 1 miejsce na każde 10 miejsc postojowych.
3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:
   1) w formie placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących;
   2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.
4. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej ustala się:

1) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci dystrybucyjnych uzbrojenia terenu, które należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
2) powiązanie poszczególnych sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące i projektowane wodociągi, instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, linie energetyczne oraz sieci gazowe;
3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
4) **odprowadzenie ścieków:**
   a) bytowo-komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej,
   b) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidulane, zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
5) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych**:
   a) do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej,
   c) dopuszcza się odprowadzanie wód do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
7) **zaopatrzenia w gaz**:
   a) z sieci dystrybucyjnej,
   b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników podziemnych, zlokalizowanych w granicach działek z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy;
8) **zaopatrzenia w ciepło**:
   a) z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,
   b) dopuszcza się budowę sieci ciepła systemowego, w tym z kogeneracji,
   c) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,
   d) dopuszcza się stosowanie paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami przepisów odrębnych oraz aktów prawa miejscowego;
9) dostęp do usług **telekomunikacyjnych** za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;

10) gospodarkę odpadami w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów należy prowadzić w oparciu o przepisy prawa miejscowego oraz przepisy odrębne;
11) na całym obszarze dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii z odnawialnych źródeł o mocy nie przekraczającej 100kV, z wyjątkiem instalacji wiatrowych oraz z wykorzystaniem biomasy.

Rozdział 2.
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** ustala się:

1) jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
   a) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
   b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place i parkingi przyobiektowe,
   c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń przydomową i rekreacyjną;
3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) jako dopuszczalną formą zabudowy należy przyjąć budynki wolnostojące,
   b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 30%,
   c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,75,
   d) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
   e) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,6;
4) gabaryty i wysokość zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków i budowli 10 m,
   b) geometria dachów:
      - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45°,
      - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 45°;
5) pokrycie dachów innych niż płaskie: dachówka ceramiczna lub materiały imitujące dachówkę, blacha na rąbek stojący;
6) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 700 m^2.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **US.1 i US.2 – tereny usług sportu i rekreacji** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenia terenu – obiekty, nie będące budynkami i urządzenia związane ze sportem i rekreacją;
2) przeznaczenie terenu uzupełniające i towarzyszące:
   a) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
   b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości;
3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 85%,
   b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
   c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,001,
   d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,01;
4) gabaryty i wysokość zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy obiektów – 6 m,
   b) geometria dachów – dachy dwuspadowe symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45°.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **ZP.1 do ZP.3 – tereny zieleni urządzonej** ustala się:

1) zakaz zabudowy kubaturowej;
2) dopuszcza się realizację wiat o pow. nie przekraczającej 100 m^2 i wysokości do 4,5 m oraz ciągów pieszych z miejscami odpoczynku oraz niezbędnej infrastruktury technicznej;
3) na terenie ZP.3 dopuszcza się budowle o charakterze religijnym, zagospodarowanie na potrzeby organizacji imprez masowych.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZD –** ustala się przeznaczenie na cele **ogrodów działkowych**, na których obowiązują przepisy odrębne dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZC – teren cmentarza komunalnego**, na którym obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się realizację budynków i budowli związanych wyłącznie z funkcjonowaniem cmentarza, których powierzchnia zabudowy nie przekracza 1000 m^2, wysokość 12 m, z możliwością dominant architektonicznych do wysokości 18 m;
2) łączna liczba budynków na terenie cmentarza nie może przekraczać 2;
3) prowadzenie działalności na przedmiotowym terenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **R** – **tereny użytków rolnych** ustala się:

1) dopuszcza się:
   a) obiekty liniowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej, niewymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
   b) wprowadzenie niewydzielonych w planie dróg transportu rolnego,
   c) wody powierzchniowe śródlądowe,
   d) zieleń nieurządzoną – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
2) zakaz lokalizacji budynków i budowli.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **ZL** – **teren lasów**, ustala się:

1) zakaz zabudowy,
2) dopuszcza się obiekty liniowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej, niewymagające zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
3) wszelka działalność może być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolami **KP –** ustala się:

1) podstawowe przeznaczenie terenu – parkingi dla pojazdów wraz z zielenią towarzyszącą,
2) dopuszcza się realizację kiosków lub wiat, służących prowadzeniu handlu kwiatami i akcesoriami związanymi z działalnością cmentarza,
3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie może przekraczać 50 m^2, wysokość do 6 m,
4) liczba obiektów na terenie nie może przekraczać 3.

Rozdział 3.

§ 21. Dla wszystkich terenów ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości terenu, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości ……. %.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej Bielawy