

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie skrzyżowania ulic Generała Władysława Sikorskiego i 1-go Maja w Bielawie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XLIII/392/2021 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie skrzyżowania ulic Generała Władysława Sikorskiego i 1-go Maja w Bielawie, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednoliconą formą została przyjęta uchwałą nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r. Rada Miejska Bielawy uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie skrzyżowania ulic Generała Władysława Sikorskiego i 1-go Maja w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 4 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1 - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne - załącznik nr 4.
3. Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2

1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) symbole określające przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.
3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie lub zagospodarowanie ustalone w rozdziale 2, które powinno przeważać na nie mniej niż 51% powierzchni działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie - niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym - inne rodzaje przeznaczenia lub zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków;
- 5) nieuciążliwej usłudze lub nieuciążliwym obiekcie - należy przez to rozumieć taką usługę lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 3

Na obszarze objętym planem miejscowym wyznacza się tereny o przeznaczeniu oznaczonym następującymi symbolami, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

- 1) MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) 1ZI, 2ZI - tereny zieleni izolacyjnej;
- 3) KDL - teren drogi publicznej, klasy lokalnej;
- 4) KDW - teren drogi wewnętrznej.

§ 4

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują - nie określone w innych paragrafach - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu wymienione w niniejszym paragrafie.
2. Lokalizacja budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.
3. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać zapewnienie dostępu do dróg publicznych lub wewnętrznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.
4. Wysokość zabudowy, liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej do najwyższego punktu pokrycia dachowego, określono w rozdziale 2.
5. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.
6. Wysokość wolnostojących budowli, takich jak: wieże, maszty, słupy nie może przekraczać wysokości określonej dla zabudowy na danym terenie, zaś na terenach dróg publicznych 15 m - z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
7. Na terenie MW-U dopuszcza się lokalizacje dróg wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wymienione w niniejszym paragrafie.
2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.
3. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi.
4. Tereny lub ich części, które są lub zostaną faktycznie zagospodarowane dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

5. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.
6. W celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się budowę i przebudowę zbiorników wodnych pod warunkiem, że powierzchnia zbiornika nie będzie przekraczać 100 m² i 30% powierzchni działki, na której zbiornik ten zostanie zrealizowany, z uwzględnieniem innych ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych.
7. Funkcjonowanie zbiorników wodnych nie może wpływać na warunki hydrogeologiczne w sposób, który zagrażałby stabilności istniejących obiektów budowlanych.
8. Zakazuje się rozbudowy i budowy zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 6 m od istniejącej zabudowy.

§ 6

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych wymienione w niniejszym paragrafie.
2. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.
3. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

§ 7

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w niniejszym paragrafie.
2. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego KDL wyznacza się jako teren przestrzeni publicznej, na którym dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z funkcją komunikacyjną tych terenów.
3. Ustala się zakaz stosowania sidingu lub blach falistych i trapezowych oraz bali drewnianych jako materiału wykończenia elewacji budynków od strony terenów przestrzeni publicznej.

§ 8

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w niniejszym paragrafie.
2. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna powierzchnia działki - 800 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m;
 - 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - 90⁰ z tolerancją 20⁰;
 - 4) dla dróg, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, minimalna szerokość 5 m.

§ 9

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują, nie określone w innych paragrafach, ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wymienione w niniejszym paragrafie.
2. Zakazuje się lokalizowania budynków, sadzenia roślinności wysokiej oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający prowadzenie prac eksploatacyjnych.
3. Ograniczenia, o których mowa w poprzednim ustępie obowiązują do czasu usunięcia sieci uzbrojenia terenu, a w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznej, także do czasu jej skablowania.

§ 10

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wymienione w niniejszym paragrafie.
2. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o istniejącą drogę publiczną, pozostającą poza granicami planu.
3. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru objętego planem miejscowym z otoczeniem oraz realizowanie dostępu do działek także za pomocą drogi publicznej oznaczonej symbolem KDL, drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW.
4. Dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych:
 - 1) na terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - 2) na terenach, na których dopuszczono je w rozdziale 2.
5. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:
 - 1) 1,4 miejsca postojowego na jedno mieszkanie;
 - 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym jedno dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
 - 3) nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc postojowych.

§ 11

1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wymienione w niniejszym paragrafie.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę nowych dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu oraz lokalizację obiektów zapewniających właściwe ich funkcjonowanie, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.
3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć na zasadach określonych przez przepisy odrębne.
4. Odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej prowadzącej ścieki do oczyszczalni lub w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej należy postępować z nimi w sposób określony przez przepisy odrębne.
5. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć dystrybucyjną - średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe - odpowiednio do potrzeb.
7. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zaopatrzenie w gaz poprzez podłączenie do sieci gazowej dystrybucyjnej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu; zezwala się na realizację instalacji zbiornikowej gazu propan/butan, z zachowaniem linii zabudowy.
9. Zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych.
10. Gospodarkę odpadami należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe.
11. Dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem: urządzeń wolnostojących o mocy większej niż określona w obowiązujących przepisach, urządzeń wykorzystujących siłę wiatru oraz instalacji na biomasę lub biogaz, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2 **Przepisy szczegółowe**

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego symbolem MW-U ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży, w tym podziemnych,
 - b) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
 - c) zieleń urządzona.
2. Na terenie oznaczonym symbolem MW-U zakazuje się lokalizacji budynków usługowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².
3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) maksimum 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) lokalizowanej poniżej rzędnej terenu 340 m n.p.m.: nie więcej niż 16 m,
 - c) lokalizowanej powyżej rzędnej terenu 340 m n.p.m.: nie więcej niż 13 m;
 - 2) dowolną geometrię dachów;
 - 3) pokrycia dachowe matowe czarne, szare, naturalne kolory ceramiki lub pokryte zielenią;
 - 4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki, niebarwiony kamień naturalny, cegła oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;
 - 5) powierzchnia zabudowy - maksimum 60% powierzchni działki;
 - 6) intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 3,6;
 - 7) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 1500 m².

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZI, 2ZI ustala się przeznaczenie podstawowe - zieleń izolacyjna oraz urządzenia sportu i rekreacji.
2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały: udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDL ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW ustala się przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.
3. Dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18

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