

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Nowobielawskiej i terenu linii kolejowej 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 (j.t.Dz. U. 2023.40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2023.997 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr LXXIII/662/2023 z dnia 28 czerwca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ul. Nowobielawskiej i terenu linii kolejowej w Bielawie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednotwiona forma została przyjęta uchwałą nr LIV/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 Nowobielawskiej i terenu linii kolejowej w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym.

1. Granice obszaru o powierzchni ok. 8,0 ha, objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) symbol określający 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 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) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) 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 obszaru objętego planem miejscowym: 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 m;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzucie przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części niewystających ponad powierzchnię terenu a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występów dachowych;
- 3) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 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 terenie, 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) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1olnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 3) RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
- 4) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- 5) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- 6) KKK – teren komunikacji kolejowej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla nowych budynków zachowanie odległości odpowiednio:
 - a) wzdłuż drogi gminnej (ul. Nowobielawskiej), przyległej do południowo – wschodniej granicy planu miejscowego linię zabudowy należy prowadzić ściśle wg zasady przedstawionej na rysunku planu miejscowego,
 - b) nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem KR,
 - c) nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym,
 - d) zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, warunek nie dotyczy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego zabudowy;
- 3) wzdłuż wyznaczonych cieków wodnych ustala się zachowanie pasa o szerokości minimalnej 3 m wolnego od zabudowy, służącego prawidłowej eksploatacji cieków,

- 4) 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;
- 5) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 25 m;
- 6) wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone symbolem MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 7) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 8) w granicach terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów, w szczególności: urządzenia budowlane towarzyszące temu przeznaczeniu, miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży, zieleń urządzone, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, dojścia i dojazdy oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

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

- 1) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów liniowych;
- 2) dla całego obszaru objętego granicami planu miejscowego wprowadza się zakaz przekraczania standardów emisyjnych oraz standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego prowadzoną działalnością;
- 3) w celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed zanieczyszczeniem wprowadza się obowiązek stosowania dostępnych technologii i zabezpieczeń izolujących potencjalne lub rzeczywiste ogniska zanieczyszczeń;
- 4) ciek i rowy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego podlegają przepisom odrębnym, dopuszcza się ich zarzucenie lub likwidację.

§6. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) na wszystkich terenach objętych planem miejscowym, nasadzenia zieleni wyłącznie gatunkami właściwymi dla lokalnych uwarunkowań siedliskowych i geograficznych;
- 2) na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele inwestycyjne obowiązuje kolorystyka dachów: czerwienie, brązy i szarości.

§7. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** dla całego obszaru objętego planem miejscowym ustala się – wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskany w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej, postępowanie należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

§8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**:

- 1) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych, w tym związane z przebiegiem linii elektroenergetycznych średnich napięć;

- 2) w strefach oddziaływania sieci infrastruktury technicznej ogranicza się lokalizację budynków, nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów oraz zagospodarowania utrudniającego prawidłową eksploatację sieci, zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt. 1 i 2 obowiązują do czasu usunięcia sieci uzbrojenia terenu a w przypadku napowietrznej linii elektroenergetycznych również do czasu jej skablowania;
- 4) wzdłuż terenu komunikacji kolejowej, oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem KKK ustala się zakaz nasadzeń zieleni wysokiej, dopuszcza się krzewy średniowysokie.

§9. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dla terenów, oznaczonych symbolami: **MNW-MNB oraz MN-U** 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 – 1000 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 15 m;
 - c) dla pozostałej zabudowy – 20 m;
- 4) minimalna szerokość dla dróg wewnętrznych – 5 m.

§10. 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 drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 5 m.

1. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:
 - 1) **1KR – droga wewnętrzna** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 10 m,
 - 2) **2KR – droga wewnętrzna** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 5 m;
2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych,
 - 2) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
3. Miejsca do parkowania należy urządzić:
 - 1) w formie placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
 - 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.

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

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną – dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy obiektów liniowych i sieci uzbrojenia, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym, przy uwzględnieniu parametrów spójnych z parametrami układu zewnętrznego;
- 3) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 4) **odprowadzenie ścieków**:

- a) bytowo-komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
- b) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** w oparciu o wymogi ustalone w przepisach odrębnych;
- 6) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) **zaopatrzenie w gaz:**
 - a) z dostępnej gazowej sieci dystrybucyjnej doziemnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek, z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy;
- 8) **zaopatrzenie w ciepło:**
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie rodzajów paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 9) dostęp do usług **telekomunikacyjnych** za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;
- 10) dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 11) **gospodarkę odpadami** należy prowadzić zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego oraz w oparciu o przepisy odrębne;
- 12) w zakresie realizacji **urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii** dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW, z wyłączeniem: instalacji wiatrowych, instalacji wykorzystujących biomasę lub biogaz.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MN-U** i **2MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usług – przez co rozumie się budynki jednorodzinne i usługowe, a także budynki mieszkalno - usługowe lub zespoły budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych, przeznaczone do prowadzenia aktywności gospodarczej o charakterze usług realizujących działalność nieuciążliwą dla otoczenia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o maksymalnej liczbie lokali mieszkalnych w budynku – 4;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 30%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 2,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,7;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 12,5m;
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w zakresie 0° do 45°;

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **1MNW-MNB** do **3MNW-MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 40%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,3;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 10,5 m;
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w zakresie 0° do 45°;

§14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **RZ** – ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów – zabudowa związana z rolnictwem, z wykluczeniem wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie produkcji hodowlanej o wielkości nie przekraczającej 2DJP;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej 30%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
 - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,7;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 12 m;
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie 35° do 45° lub dachy płaskie,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w zakresie 0° do 45°.

§15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe z zakazem zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
 - a) regulacje, przebudowy koryta lub zarurowanie,
 - b) obiekty liniowe oraz infrastruktura techniczna, niewymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
 - c) mosty oraz obiekty i urządzenia hydrotechniczne,
- 3) na terenie, w przypadku zarurowania cieku wodnego dopuszcza się wprowadzenie funkcji drogi wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

§16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem **1KKK** i **2KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kolejowej;
- 2) wszelka działalność inwestycyjna może być prowadzona w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej Bielawy