

Projekt planu

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie linii kolejowej do Srebrnej Góry i Campingu Sudety w Bielawie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami)<sup>1)</sup> oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, ze zmianami)<sup>2)</sup> oraz w związku z uchwałą Nr LXXX/718/2023 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie linii kolejowej do Srebrnej Góry i Campingu Sudety 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 linii kolejowej do Srebrnej Góry i Campingu Sudety w Bielawie**, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 13,9 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, stanowiącego część graficzną 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 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 2;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

3. Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

---

1) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739.

2) zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721.

§ 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 klasy przeznaczenie podstawowego 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 powierzchni działki budowlanej;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym** – 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 i wiat; 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 planu miejscowego wyznacza się tereny o przeznaczeniu oznaczonym następującymi symbolami klasy przeznaczenie, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

- 1) **ML-UT-US** – tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 3) **KKK** – teren komunikacji kolejowej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej 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 dla danego terenu na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać: utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy; zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.

4. Od dróg wewnętrznych niewyznaczanych na rysunku planu miejscowego budynki należy odsunąć na odległości co najmniej 5 m.

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 15 m wysokości.

7. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

8. Dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu miejscowego należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż określona w ustaleniach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach planu miejscowego, pod warunkiem zachowania materiału, kolorystyki i nachylenia istniejących, głównych połączeń dachowych lub zgodności z wymogami określonymi w rozdziale 2.

9. Dopuszcza się rozbudowę zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż określona w ustaleniach rozdziału 2 dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyłącznie o takie elementy jak: balkony, rampy i podjazdy dla niepełnosprawnych, klatki schodowe oraz windy, niezbędne do właściwego funkcjonowania obiektu.

10. W granicach terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych i dopuszczalnych 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 urządzonej, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, dojścia i dojazdy oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

11. Na obszarze planu miejscowego – z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących linii zabudowy oraz wymogów wynikających z odrębnych przepisów – dopuszcza się lokalizowanie budynków w zbliżeniu lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

**§ 5.1.** Na obszarze objętym planem miejscowym **obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.

3. 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.

4. 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.

**§ 6.1.** 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 **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 – 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 20°;
- 4) dla dróg, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, minimalna szerokość 5 m.

**§ 8. 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. Przy uwzględnieniu innych ustaleń planu miejscowego, linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolem „2.ML-UT-US” są granicami terenów służących organizacji imprez masowych.

3. Uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, sadzenia roślinności wysokiej oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający prawidłowe użytkowanie i prowadzenie prac eksploatacyjnych przy sieciach infrastruktury technicznej.

5. W granicach terenu oznaczonego symbolem „KKK” oraz na terenach do niego przyległych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów o transporcie kolejowym.

**§ 9. 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 drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 3 oraz teren oznaczony symbolem klasy przeznaczenia „KR”, mający swoją kontynuację poza obszarem objętym planem miejscowym.

3. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek za pomocą drogi wewnętrznej na terenie oznaczonym symbolem klasy przeznaczenia „KR”, jak i nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia „ML-UT-US” - w formie parkingów terenowych, garaży wolnostojących oraz garaży wbudowanych w bryłę budynku i innej funkcji;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia „ZP” - w formie parkingów terenowych.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:

- 1) 1,5 miejsca parkingowego na jeden lokal w zabudowie letniskowej lub rekreacji indywidualnej;
- 2) 1 miejsce parkingowe na pokój hotelowy;
- 3) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu usługowego, w tym jedno dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 4) nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 15 miejsc parkingowych.

**§ 10.1.** 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 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 podziemne zbiorniki gazu.

9. Zaopatrzenie w energię ciepłą 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. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się realizację instalacji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem: niezamontowanych na budynku o mocy większej niż określona w obowiązujących przepisach, instalacji wiatrowych, instalacji wykorzystujących biomasę lub biogaz.

§ 11. 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.**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem klasy przeznaczenia „**ML-UT-US**” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające: **nieuciążliwe usługi**, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług handlu hurtowego.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków usługowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 400m<sup>2</sup>.

3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) wysokość zabudowy – maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°, z zastrzeżeniem że dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni nieprzekraczającej 40% powierzchni rzutu budynku;
- 3) pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy - w przedziale 0,01- 1;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem klasy przeznaczenia „**ZP**” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren zieleni urządzonej**.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „**KKK**” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren komunikacji kolejowej**.

2. Ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

3. Sposób zagospodarowania terenu nie może naruszać przepisów odrębnych, w tym o transporcie kolejowym.

§ 15. 1. Dla terenów o symbolu klasy przeznaczenia „**KR**” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz miejsc parkingowych w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe.**

**§ 16.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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