

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wojska Polskiego w Bielawie i granicy z Myśliszowem.

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 (Dz. U. Z 2024 r. poz. 1465) i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr XV/116/2025 z dnia 26 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Wojska Polskiego w Bielawie i granicy z Myśliszowem po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 ulicy Wojska Polskiego w Bielawie i granicy z Myśliszowem, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 15,5 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 3;
- 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) 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) zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 5) 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** - granica ta określa obszar, na których obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 4) **symbol klasy przeznaczenia 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 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 przeznaczenia, zgodnymi z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

- 1) **RZM – teren zabudowy zagrodowej**;
- 2) **RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 3) **ZN – teren zieleni naturalnej**;
- 4) **L – teren lasu**;
- 5) **KDZ – teren drogi zbiorczej**;
- 6) **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 obszaru określonego na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać:

- 1) utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;

- 3) zachowanie dla nowych budynków odległości nie mniejszej niż 5 m od granic dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu miejscowego;
- 4) wzdłuż cieków wodnych ustala się zachowanie pasa o szerokości minimalnej 3 m wolnego od zabudowy, służącego prawidłowej eksploatacji cieków.

4. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

5. 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. 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 i uzupełniających 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, zieleni urządzona, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, dojścia i dojazdy oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

§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. 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 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 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 klasy przeznaczenia „KDZ” wyznacza się jako teren przestrzeni publicznej, na którym dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z funkcją komunikacyjną tego terenu.

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, nie określone w innych paragrafach, ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wymienione w niniejszym paragrafie.

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

§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 istniejącą drogę publiczną oznaczoną symbolem klasy przeznaczenia „KDZ”, mającą swoją kontynuację poza obszarem objętym planem miejscowym.

3. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek za pomocą drogi publicznej oznaczonej symbolem klasy przeznaczenia „KDZ” oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami klasy przeznaczenia „KR”, jak i nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego ciągów pieszych i rowerowych oraz dróg wewnętrznych, 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 terenie dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem klasy przeznaczenia „RZM” - w formie parkingów terenowych oraz garaży.

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

- 1) 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług agroturystycznych, w tym jedno dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową;
- 3) 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 zbiorniki gazu lokalizowane z zachowaniem linii zabudowy.

9. Zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu 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 lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż jak dla mikroinstalacji innych niż wykorzystujące energię wiatru oraz biomasy.

§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 „**RZM**” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – **teren zabudowy zagrodowej** z wykluczeniem chowu i hodowli zwierząt o obsadzie w liczbie większej niż 2 DJP.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi agroturystyczne.

2. 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 10 m;
- 2) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu symetrycznym przeciwnych połaci od 35° do 45°, z zastrzeżeniem że dopuszcza się dachy płaskie na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni rzutu budynku;
- 3) pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, grafitowe lub szare;
- 4) udział powierzchni zabudowy – maksimum 0,1;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-0,2;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 0,6;
- 7) ustala się, że minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 5000 m², z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§13. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „RN” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren rolnictwa z zakazem zabudowy.**

2. Dopuszcza się wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w formie kęp lub enklaw, pasów, rzędów lub szpalerów, w tym o funkcji wiatrochronnej, oraz dróg transportu rolnego.

§14. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „ZN” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren zieleni naturalnej.**

2. Zakaz realizacji zabudowy, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 0,8.

§15. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „L” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren lasu.**

2. Zakaz realizacji zabudowy, zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia „KDZ” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren drogi zbiorczej.**

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

§ 17. 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 lecz nie mniej niż 4 m;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz miejsc parkingowych w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe.

§18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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