

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY
z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszcami .

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 2025 r. poz. 1153) 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 ze zmianami) 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 Uchwałą NR XVIII/140/2025 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszcami 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 uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszcami, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,7 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;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§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 którym 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków i wiat oraz urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej; 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.

§3. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się tereny o przeznaczeniu oznaczonym następującymi symbolami klasy przeznaczenia, zgodnymi z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

- 1) **PEF – teren elektrowni słonecznej**;
- 2) **RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 3) **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 i wiat 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. 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.

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 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.

3. Na terenach oznaczonych symbolem „PEF”, w celu redukcji refleksów świetlnych, należy na panelach fotowoltaicznych stosować powłoki antyrefleksyjne minimalizujące współczynnik odbicia promieni.

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 pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo podlegają ochronie prawnej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§7. 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. Na obszarze objętym planem miejscowym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu sieci uzbrojenia terenu, w pasach eksploatacyjnych:

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – o szerokości min. 22 m, po 11 m z obu stron od osi linii;
- 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości min. 14 m, po 7 m z obu stron od osi linii;
- 3) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN200 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wodociągu magistralnego fi400 – min. 5m z obu stron od osi wodociągu.

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

4. Na terenach w pasie położonym wzdłuż linii kolejowej należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ustawy o transporcie kolejowym.

§8. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Powiązania terenów i układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o drogi wewnętrzne oznaczone symbolami „1KDR” i „2KDR”.

3. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem również za pomocą dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszych nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek poprzez drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu miejscowego, o których mowa w poprzednim ustępie, o minimalnej szerokości 5 m.

5. Dopuszcza się lokalizację terenowych miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych na terenach „PEF”, w ilości min.1 miejsce na 1000 m² powierzchni obiektów produkcyjnych oraz 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§9. 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. Gospodarkę odpadami należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe.

9. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wykorzystujące energię wiatru oraz biomasy.

§10. 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.

§11. 1. Dla terenów o symbolu klasy przeznaczenia „PEF” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren elektrowni słonecznej**. Dopuszcza się magazynowanie energii wytworzonej ze źródeł odnawialnych oraz budynki magazynowe, które stanowić będą integralną część elektrowni słonecznej.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale 0,01- 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków 8 m,
 - b) budowli 10 m;
- 5) geometria dachów dowolna.

§12. 1. Dla terenów 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, dróg transportu rolnego oraz infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

§13. 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.

§14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

