UCHWAŁA NR IV/19/98
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 29 grudnia 1998 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późn. zm.) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa w rejonie ul. Żeromskiego zwaną dalej zmianą planu.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni ok. 1,5 ha, położony na terenie miasta Bielawa w rejonie ul. Żeromskiego.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany planu jest:

1. ochrona interesów publicznych,

2. umożliwienie lokalizacji budownictwa mieszkaniowego ze szczegółowym określeniem zasad zabudowy, standardów architektonicznych oraz parcelacji terenów przyległych.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są tereny wyznaczone w rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, których funkcje określono poniżej:

- tereny mieszkalnictwa oznaczone w rysunku zmiany planu symbolem M,

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem K,

w tym:

- s – wewnętrznej,

- d – zewnętrznej, tj. drogi publicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4. 1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. zmianie planu - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany planu, o których mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Bielawy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

4. rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

5. przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6. przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym podstawowym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6. 1. Ustala się obszar zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1.M.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług bytowych, ściśle związanych z funkcją mieszkaniową, wyłącznie wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej.

3. Dla przedmiotowego obszaru określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) każdy z projektowanych budynków powinien mieć wydzieloną parcelę, przewiduje się możliwość zlokalizowania do 2-ch budynków na jednej parceli - dotyczy to wyłącznie parcel o numerach: 3, 6, 7,
2) miejsca parkowania pojazdów dla użytkowników obiektów przewidzieć należy po stronie północnej poszczególnych parceli, w nawiązaniu do powierzchni komunikacji wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4.Ks,
3) włączenie każdej parceli do ul. Pocztowej poprzez wydzielony pas komunikacji wewnętrznej, będący współwłasnością ułamkową, ustaloną w proporcji do powierzchni parceli do niego włączonej,
4) obowiązuje zakaz włączenia obszaru do ul. Żeromskiego,
5) nie przewiduje się możliwości wydzielenia poszczególnych parceli ogrodzeniami, wyjątek stanowią płotki ażurowe, bez podmurówek, o wysokości do 60 cm i obsadzone żywopłotami, mające charakter wyłącznie organizujących i dzielących przestrzeń prywatną od publicznej, tereny zielone od utwardzonych itp.,
6) określone w rysunku zmiany planu linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi,
7) podział na poszczególne parcele oraz zorientowanie projektowanych budynków winno się odbywać wg linii równoległych do dłuższej ściany budynku nr 14,
8) max. powierzchnia zabudowy liczona pod budynkami nie może przekraczać 30 % powierzchni parceli,

4. Projektowana na obszarze 1.M zabudowa mieszkaniowa powinna spełniać następujące warunki:

1) każdy z projektowanych budynków należy przyjąć o minimalnej liczbie mieszkań - 6, dopuszcza się na parceli nr 4 budynek minimum dwurodzinny,
2) liczbę kondygnacji określa się na 2,5, co oznacza 2 pełne kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe, przy czym ścianka zewnętrzna kolankowa poddasza nie może być wyższa niż 120 cm, licząc od poziomu podłogi mieszkania,
3) przewiduje się dachy strome, wielospadowe z lukarnami. o nachyleniu połaci od 27 do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną. Dopuszcza się możliwość stosowania dachów mansardowych. Kierunek zasadniczej kalenicy budynków określa się jako prostopadły do ul. Żeromskiego,
4) wejścia do poszczególnych budynków przewiduje się od strony północno-wschodniej, z wyjątkiem obiektu projektowanego na parceli nr 4,
5) poziom posadowienia parteru max 90 cm powyżej istniejącego terenu, dopuszcza się sytuowanie garaży w podziemiach budynków w liczbie odpowiadającej liczbie mieszkań,
6) obiekty powinny charakteryzować się rzutem prostokątnym, pożądane są pilastry, wykusze i inne zróżnicowania w licu budynków,
7) architektura winna harmonizować z zabudową sąsiednią, za celowe należy przyjąć nawiązywanie do tradycji regionalnej w architekturze,
8) w wystroju zewnętrznym należy wykorzystywać materiały naturalne, w tym m.in. cegłę lub płytki klinkierowe dla oblicowania cokołów i niektórych partii międzyokiennych itp.

§ 7. 1. Ustala się obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem 2.M.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług bytowych ściśle związanych z funkcją mieszkaniową, wyłącznie wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej.

3. Dla obszarów, których dotyczy § 7 określa się następujące zasady zagospodarowania:

1) adaptuje się w planie istniejące obiekty wyznaczone w rysunku zmiany planu oraz dodatkowo obiekty gospodarcze będące w bardzo dobrym lub dobrym stanie technicznym, pozostałe obiekty przeznacza się do likwidacji,

2) na obszarze obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych wolnostojących,

3) przewiduje się niewielkie korekty w podziale parceli uwzględniające zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym terenów sąsiednich,

4) dla parceli nr 5 i 8 dopuszcza się zachowanie istniejących włączeń z ul. Żeromskiego,

5) nie przewiduje się trwałych ogrodzeń wydzielających poszczególne parcele.

4. Dopuszcza się rozbudowę zasadniczej substancji kubaturowej na następujących warunkach:

1) każdy z rozbudowywanych obiektów winien być projektowany z uwzględnieniem indywidualnego charakteru obiektu i z zachowaniem tradycji regionalnych w architekturze,

2) ewentualna rozbudowa nie może wykraczać poza wyznaczone w rysunku zmiany planu linie zabudowy,

3) wysokość projektowanej części rozbudowanej należy dostosować do wysokości istniejących części,

4) zastosowanie materiałów wykończeniowych w nawiązaniu do części istniejącej.

5. W rejonie skrzyżowania ulic: Żeromskiego i Pocztowej na parceli oznaczonej nr 1 do wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje strefa widoczności skrzyżowania i podlega zagospodarowaniu zgodnie z ustawą o drogach publicznych, umożliwiającemu niezakłócony ogląd strefy włączenia.

§ 8. 1. Ustala się obszar komunikacyjny oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3.Kd.

2. Przedmiotowy obszar stanowi pas terenu wzdłuż ul. Żeromskiego służący poprawie pasa drogowego ulicy Żeromskiego, będącej w ciągu drogi nr 384.

3. Dodatkowy pas terenu, o którym mowa w ust. 1 ma umożliwić prowadzenie linii rozgraniczających przedmiotowej drogi o szerokości 25 metrów z wyłączeniem niewielkich odcinków, gdzie istniejąca zabudowa je zwęża w sposób oznaczony na rysunku planu.

4. Warunkiem wydzielenia przedmiotowego terenu jest złożenie wniosku, a następnie przejęcie go przez Zarządcę drogi tj. Dyrekcję Okręgową Dróg Publicznych we Wrocławiu.

5. Minimalne linie zabudowy określa się w odległości 10,0 metrów od krawędzi jezdni.

§ 9. 1. Wyznacza się obszar komunikacji wewnętrznej umożliwiający włączenie obszarów mieszkaniowych do dróg publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem 4 Ks.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów bezpośrednio związanych z podstawową funkcją terenu.

3. Na obszarze tym przewiduje się możliwość realizacji infrastruktury technicznej i nawierzchni utwardzonych.

4. Minimalną szerokość pasa komunikacyjnego określa się na 6 m.

5. Przedmiotowy obszar obsługiwać będzie komunikacyjnie następujące parcele: 2, 3, 4, 6, 7, 8 i stanowić będzie procentową współwłasność dla wymienionych parcel.

6. Obszar, o którym mowa w ust. 1 nie może stanowić samoistnej nieruchomości bez ułamkowego związania z parcelami wymienionymi w ust. 5.

§ 10. Dla obszarów przeznaczonych do zainwestowania kubaturowego ustala się następujące warunki wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków i wód deszczowych do sieci miejskich wg zasad obowiązujących w tym rejonie miasta i na warunkach określonych przez ich zarządcę,

2) wyposażenie terenu w energię elektryczną i gaz z sieci miejskich wg określonych przez użytkowników tych sieci wymagań,

3) ogrzewanie obiektów wyłącznie w oparciu o źródła ekologiczne, np. gaz, energia elektryczna, olej itp.,

4) stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwianie wg przyjętego na terenie gminy systemu.

§ 11. 1. Na obszarze 1.M oraz 2.M jako funkcja towarzysząca występuje zieleń o charakterze niepublicznym.

2. Powierzchnia terenu przeznaczonego na zieleń winna dla każdej z parceli wynosić nie mniej niż 30 % jej powierzchni.

§ 12. Lokalizacja nowych obiektów realizowanych na podstawie niniejszego planu miejscowego każdorazowo wymagać będzie uzgodnienia z Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych.

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 13. Traci moc uchwała Nr XXIV/174/91 Rady Miejskiej w Bielawie z dnia 6 listopada 1991 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa w części dotyczącej obszaru wymienionego w § 1 uchwały.

§ 14. Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Wojciechowski