UCHWAŁA NR LI/388/98
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 31 marca 1998 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (tekst jednolity: Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późn. zm.) Rada Miejska uchwala zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa zwaną dalej „zmianą planu".

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta objęto teren o powierzchni ok. 7,5 ha, położony w płd. części miasta przy drodze krajowej nr 384, biegnącej w kierunku Nowej Rudy, na styku z Gminą Dzierżoniów oraz kompleksem leśnym Parku Krajobrazowego Gór Sowich.

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

1. ochrona interesów publicznych, głównie w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego,

2. umożliwienie realizacji ośrodka medycyny naturalnej w oparciu o naturalne, niezurbanizowane kompleksy przyrodnicze.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

1) teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem M,

2) teren urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczony symbolem Ks i Kd,

3) tereny usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego oraz komercyjnej medycyny naturalnej oznaczone symbolem Ut,

4) zasady obsługi oraz tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem It,

5) tereny zieleni leśnej i zorganizowanej oznaczone odpowiednio symbolem ZL i Z,

6) tereny urządzeń i obiektów wodnych oznaczone symbolem W,

7) tereny urządzeń i budowli rekreacyjnych i sportowych oznaczone na rysunku symbolem R.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oznaczone literami do przecinka.

3. Przeznaczenie dopuszczalne i towarzyszące oznaczone jest symbolem po przecinku.

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

§ 4. 1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany stanowiący załącznik 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,

2. uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,

3. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

4. rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu sporządzony na mapie syt.-wys., stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

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

Rozdział 2.
PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 6. 1. Wyznacza się obszar zieleni leśnej z dopuszczeniem funkcji rekreacyjnej oznaczony w rysunku zmiany planu symbolem 1.ZL, R.

2. Dla obszaru 1.ZL, R obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) Zakaz zainwestowania kubaturowego,

2) Powierzchnię nie mniejszą niż 50 % powierzchni obszaru brutto należy przeznaczyć pod trwałe nasadzenia zieleni wielopiętrowej ozdobnej,

3) Dopuszcza się realizację terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych,

4) Istniejące na obszarze zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne podlegają ochronie.

3. Dla obszaru 1.ZL, R przewiduje się dokonanie scalenia gruntów oraz zakaz dokonywania podziałów geodezyjnych.

§ 7. 1. Dla obszaru 2.Z, W ustala się przeznaczenie na cele realizacji urządzeń wodnych o charakterze ozdobnym wraz z zielenią towarzyszącą.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust.1 przewiduje się następujące zasady zagospodarowania:

1) projektowane zbiorniki i oczka wodne mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,

2) urządzenia lokalizowane na obszarze nie mogą charakteryzować się kubaturą,

3) zieleń towarzysząca winna być wielopiętrowa zorganizowana.

§ 8. 1. Ustala się obszar zabudowy mieszkalno-pensjonatowej z towarzyszącą funkcją usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego oraz komercyjnej medycyny niekonwencjonalnej oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3.M, Ut.

2. Dla projektowanej zabudowy przewiduje się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) usytuowanie projektowanych budynków, obiektów i urządzeń towarzyszących należy nawiązywać do cech terenu,

2) realizacja inwestycji na obszarze, o którym mowa w ust. 1 może odbywać się wyłącznie w oparciu o opracowany projekt zagospodarowania terenu,

3) na obszarze 3.M, Ut dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla osób zatrudnionych w liczbie nie więcej niż 5,

4) włączenie obszaru do komunikacji publicznej wyłącznie poprzez wewnętrzną drogę dojazdową oznaczoną symbolem 4.Kd,

5) dla przedmiotowego obszaru nie przewiduje się wewnętrznych podziałów geodezyjnych,

6) powierzchnia zainwestowania nie może przekraczać 40 % powierzchni obszaru brutto.

3. Na obszarze 3.M, Ut ustala się następujące zasady zabudowy:

1) bryłę i architekturę obiektów należy dostosować do tradycji regionalnej, tzn. że obiekty winny być projektowane horyzontalnie, na rzucie prostokątnym z wykorzystaniem detali architektonicznych występujących na terenie Dolnego Śląska, a także materiałów wykończeniowych naturalnych, takich jak drewno, kamień, klinkier i dachówka ceramiczna itp. Budynki winny harmonizować z otoczeniem oraz nawiązywać do charakteru historycznej zabudowy na terenie Przedgórza Sudeckiego,

2) wysokość budynków nie może przekraczać 2,5 kondygnacji nadziemnych,

3) podpiwniczenie budynku pod warunkiem, że wysokość nad terenem nie przekroczy 90 cm,

4) dachy projektować dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 27 do 45°,

5) dopuszcza się łączenie funkcji usługowych i mieszkaniowych w jednym obiekcie,

6) do robót wykończeniowych należy wykorzystywać głównie naturalne materiały w postaci cegły i dachówek ceramicznych, kamienia naturalnego, drewna itp.,

4. W celu realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 należy przyjąć następujące zasady zaopatrzenia w media:

1) wodę projektuje się doprowadzić z indywidualnego ujęcia,

2) odprowadzenie ścieków do oczyszczalni biologicznej lub mechaniczno-biologicznej usytuowanej na obszarze 7.It, Z,

3) energię elektryczną do celów oświetleniowych i grzewczych z istniejącej sieci napowietrznej z dopuszczeniem realizacji stacji transformatorowej,

4) dopuszcza się zaopatrzenie obszaru w gaz do celów grzewczych i bytowych poprzez budowę gazociągu,

5) wody opadowe przewiduje się odprowadzać do gruntu lub poprzez system rowów,

6) do celów grzewczych przewiduje się także inne źródła energii cieplnej z wyłączeniem tradycyjnego oraz innych, mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego,

7) dla prawidłowej gospodarki odpadami stałymi należy przewidzieć stosowne urządzenia do ich gromadzenia z zapewnieniem ich usuwania zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 9. 1. Określa się przebieg wewnętrznej drogi dojazdowej do obszaru 3.M, Ut z placem manewrowym, oznaczony na rysunku planu symbolem 4.Kd.

2. Linie rozgraniczające drogi ustala się na szerokość 10 m.

3. W pasie drogi przewiduje się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się obszar zieleni leśnej oznaczony symbolem 5.ZL.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zmiany przeznaczenia i zainwestowania, istniejące zalesienie śródpolne podlega ochronie.

§ 11. 1. Ustala się obszar urządzeń komunikacji oznaczonej symbolem 6.Ks i przewidziany dla realizacji parkingu samochodowego.

2. Projektowany parking należy wyposażyć w elementy zieleni towarzyszącej.

3. Na obszarze, którym mowa w ust. 1 zakazuje się wznoszenia obiektów kubaturowych. Dopuszcza się realizację obiektu o charakterze tymczasowym typu kiosk, o powierzchni zabudowy nie większej niż 24 m^2 na cele zorganizowania stróżówki.

§ 12. 1. Wyznacza się obszar urządzeń infrastruktury technicznej z zielenią towarzyszącą oznaczony symbolem 7.It, Z.

2. Na przedmiotowym obszarze przewiduje się lokalizację biologicznej lub mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków, funkcjonującej dla potrzeb projektowanej zabudowy mieszkalno-usługowej.

3. Oczyszczone wody dopuszcza się odprowadzić w grunt w formie rozsączkowania bądź rowów melioracyjnych i przydrożnych pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodno-prawnego.

§ 13. Wyznacza się obszary zieleni zorganizowanej w przewadze niskiej i średniej oznaczone symbolami 8.Z i 9.Z, na których nie przewiduje się żadnych inwestycji z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Obszar oznaczony symbolem 10.Kd stanowi pas terenu niezbędnego do poszerzenia linii rozgraniczających drogi krajowej nr 384 do parametrów IV klasy technicznej o szerokości w liniach rozgraniczających 40 m.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz inwestycji nie związanych z urządzeniami drogowymi oraz infrastrukturą techniczną.

§ 15. 1. Teren objęty zmianą planu stanowi w części jednolitej kompleks funkcjonalny, w skład którego wchodzą obszary oznaczone symbolami: 3.M,Ut, 4.Kd, 5.ZI, 6.Ks, 7.It,Z, 8.Z i 9.Z z wyjątkiem obszarów oznaczonych symbolami 1.ZL,R, 2.Z,W, oraz 10.Kd nie podlega rozdzieleniu.

2. Nie przewiduje się na terenie objętym zmianą planu wykonania ogrodzeń z wyjątkiem naturalnych w postaci żywopłotów, szpalerów drzew i krzewów.

§ 16. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony i kształtowania środowiska i przyrody oraz krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

§ 17. Dopuszcza się niewielkie zmiany przebiegu linii rozgraniczających obszary o różnym rodzaju użytkowania, pod warunkiem zachowania ogólnego charakteru kompleksu funkcjonalnego

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. 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.

§ 19. 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 25 %.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Wojciechowski