UCHWAŁA NR VII/57/99
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 6 kwietnia 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Bielawa

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 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 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.) Rada Miejska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie zbiornika „Sudety" zwany dalej planem miejscowym.

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. Planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego objęto teren o powierzchni ok. 28 ha położony po stronie południowo-zachodniej zbiornika „Sudety".

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

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

2) umożliwienie realizacji ośrodka niedzielnego wypoczynku i rekreacji w nawiązaniu do istniejącego zbiornika „Sudety", towarzyszącego mu zainwestowania, jak również określenia kierunku zagospodarowania terenów przyległych oraz utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej.

§ 3. 1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

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

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są obszary wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których funkcje określono poniżej:

- obszar mieszkalnictwa oznaczony symbolem M,

- obszar usług oznaczony symbolem U,

- obszar zieleni oznaczony symbolem Z,

- obszar użytków rolnych oznaczony symbolem R,

- obszar komunikacji oznaczony symbolem K,

- obszar wód otwartych oznaczony symbole W.

2. Małe litery wymienione po dużych stanowią dodatkową charakterystykę funkcji lub przeznaczenia i oznaczają odpowiednio:

- j – zabudowę jednorodzinną,

- p – zabudowę pensjonatową (w przypadku występowania z literą M),

- w – zabudowę jednorodzinną,

- s – zabudowę wykorzystywaną sezonowo,

- g – garaże,

- p – parkingi (w przypadku występowania z literą K),

- d – drogi,

- x – ciągi piesze.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym 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 planu – należy przez to rozumieć rysunek planu miejscowego stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, składający się z dwóch ponumerowanych arkuszy,

5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania, stanowiącymi także linie rozgraniczające,

6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze,

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

Rozdział 2.
Przepisy Szczegółowe

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie dla obszarów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami:

- **1. Mp, j** - mieszkalnictwo pensjonatowe i jednorodzinne z usługami związanymi z obsługą ruchu turystycznego, w tym także hotelarstwo, dopuszcza się także przeznaczenie inne – w postaci urządzeń terenowych i rekreacyjnych typu: pole golfowe, hipodrom czy podobne,
- **2. Kd** - droga obsługująca ośrodek wypoczynkowy „Sudety" w kategorii drogi lokalnej o szerokości jezdni min. 6.0 m z pasem co najmniej jednostronnym dla ruchu rowerów, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających,
- **3. U** - usługi związane z podstawową funkcją ośrodka wypoczynku tj. między innymi gastronomia, informacja turystyczna itp.,
- **4. Ms** - mieszkalnictwo o charakterze sezonowym bez możliwości sankcjonowania przedmiotowego zespołu do celów mieszkalnictwa całorocznego, dopuszcza się możliwość wkomponowania usług o charakterze podobnym do wymienionych dla obszaru 3. U,
- **5. R, U** - obszar ośrodka wypoczynkowego z możliwością lokalizacji zespołu basenów, kąpieliska, bazy sprzętu wodnego, pola namiotowego, zespołu campingowego, amfiteatru itp.,
- **6. U, M** - obszar usług związanych z obsługa ruchu turystycznego i rekreacją, z możliwością wykorzystania w części na cele mieszkalne, zezwala się na wewnętrzne podziały geodezyjne i funkcjonalne,
- **7. R, Z** - pas nadwodny terenu przeznaczony wyłącznie na organizację plaży wraz z urządzeniami oraz zielenią towarzyszącą,
- **8. Kd** - droga dojazdowa o szerokości jezdni 6,0 m i liniach rozgraniczających 12,0 m,
- **9. Kp, Z** - zespół parkingowy, w części o nawierzchni utwardzonej, w części trawiasty z możliwością utwardzenia wyłącznie płytami ażurowymi z dopuszczeniem organizacji pola campingowego,
- **10. Kd** - istniejąca droga dojazdowa o szerokości jezdni 6,0 m oraz szerokości w liniach rozgraniczających 12,5 m,
- **11. U, Z** - obszar usług związanych z obsługą ruchu turystycznego, w tym także z zakresu hotelarstwa z zielenią towarzyszącą,
- **12. Mw** - zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zezwala się na dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych na działki związane funkcjonalnie z obiektami mieszkalnymi oraz tereny wspólnego użytkowania,
- **13. Mj, U** - mieszkalnictwo jednorodzinne z możliwością lokalizacji usług towarzyszących niesprzecznych z podstawową funkcją ośrodka wypoczynku,
- **14. Mw** - zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zezwala się na dokonywanie wtórnych podziałów geodezyjnych na działki związane funkcjonalnie z obiektami mieszkalnymi oraz tereny wspólnego użytkowania,
- **15. R** - obszar rekreacji z dopuszczeniem zabudowy kubaturowej stanowiącej zaplecze zespołu boisk,

- **16. Kx** - wydzielony ciąg pieszy,
- **17. Kx** - wydzielony ciąg pieszy,
- **18. W, Kx** - potok Brzęczek wraz z równolegle biegnącym ciągiem pieszym,
- **19. Mj** - mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące,
- **20. Kd** - droga dojazdowa o szerokości jezdni 6,0 m i 12,0 m w liniach rozgraniczających z odnogą wjazdową do zespołu garaży o szerokości 8,0 m,
- **21. U, Mp, Z** - obszar usług komercyjnych związanych z obsługą ruchu turystycznego, preferencje dla hoteli lub pensjonatów wraz z gastronomią,
- **22. Mj** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług towarzyszących zgodnych z podstawową funkcją ternu objętego planem oraz zielenią towarzyszącą,
- **23. W** - potok Brzęczek,
- **24. Mj** - zespół zabudowy jednorodzinnej,
- **25. Mw** - istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- **26. Kg** - istniejący zespół garażowy,
- **27. Kd, R, U** - obszar komunikacji z wydzielonym pasem zieleni towarzyszącej możliwy do włączenia w obszar 5. R, U w przypadku realizacji drogi 2 Kd,
- **28. Kd** -pas linii rozgraniczających drogi zbiorczej do parametrów o szerokości 5 m.

§ 7. 1. Dla obszarów przeznaczonych do zainwestowania oraz zabudowanych adaptowanych w planie ustala się następujące warunki zabudowy:

- wysokość obiektów nie może przekraczać 2,5 kondygnacji nadziemnych,
- przewiduje się dachy strome, wielospadowe z lukarnami o nachyleniu połaci 27^{o} do 45^{o}, kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówko podobną, dopuszcza się stosowanie dachów mansardowych, kierunek zasadniczej kalenicy budynków należy przyjmować równoległy do ciągów komunikacyjnych, przy których obiekty są lokalizowane,
- poziom posadowienia parterów nie może przekraczać 90 cm powyżej istniejącego terenu, licząc w strefie wejściowej do budynku,
- obiekty winny charakteryzować się rzutem prostokątnym, pożądane są pilastry, wykusze i inne zróżnicowania lica budynków,
- architektura powinna nawiązywać i harmonizować z zabudową regionalną,
- w wystroju zewnętrznym należy wykorzystać materiały naturalne, w tym m.in. cegłę lub płytki klinkierowe dla oblicowania cokołów i niektórych przestrzeni międzyokiennych itp.

2. Istniejące na obszarach, o których mowa w ust. 1 obiekty budowlane adaptuje się w planie wg zasady określonej na rysunku planu – zapis ten dotyczy zabudowy mieszkalnej, usługowej i garażowej. Dla obiektów gospodarczych ustala się następujące warunki zezwalające na ich zachowanie:

- brak kolizji z podstawowym układem funkcjonalno-przestrzennym,
- dobry stan techniczny.

3. Obiekty, o których mowa w ust. 2 mogą podlegać przebudowie, rozbudowie i modernizacji na warunkach określonych w ust. 1.

§ 8. 1. Na obszarze 4. Ms oraz 5. R, U zezwala się na realizację domków letniskowych, campingowych o charakterze nietrwałym o dopuszczalnej powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 45 m^2, z wyłączeniem pasa terenu, o którym mowa w ust. 3.

2. Realizacja nowej zabudowy na obszarze 5. R, U wymaga opracowania docelowej koncepcji funkcjonalno-przestrzennej dla przedmiotowego zamierzenia wraz z obszarem funkcjonalnie z nim związanym.

3. Dla wydzielonego dopuszczalnymi, orientacyjnymi liniami podziału wewnętrznego z obszaru 5. R, U pasa terenu wzdłuż 7. R, Z nie przewiduje się możliwości zabudowy innej niż bezpośrednio związanej z określoną dla obszaru funkcją, ani dokonywania podziałów także sprzedaży indywidualnym nabywcom.

§ 9. 1. Realizacja zabudowy lub dokonywanie podziałów geodezyjnych na obszarze 1. Mp, j może odbywać się na podstawie opracowanej i przyjętej przez Zarząd Miasta koncepcji funkcjonalno-przestrzennej sporządzonej przez projektanta posiadającego uprawnienia w planowaniu przestrzennym.

2. Podjęcie działań wobec przedmiotowego obszaru może nastąpić w oparciu o uregulowaną prawnie kwestię drogi 2. Kd lub na podstawie uzgodnionego DODKP we Wrocławiu skrzyżowania rozebranego torowiska z drogą 8. Kd w kierunku zachodnim.

3. Dla przedmiotowego obszaru przewiduje się układ komunikacyjny wewnętrzny o parametrach dróg dojazdowych tj. szerokość jezdni od 4,5 m do 6,0 m oraz linii rozgraniczających od 10 m do 15 m.

4. Projektowany kompleks mieszkalno-usługowy należy wyposażyć w zieleń towarzyszącą w stosunku min. 30% powierzchni obszaru brutto.

§ 10. 1. Dla obszaru 27. Kd, R, U ustala się możliwość scalenia z obszarem 5. R, U i przeznaczania go na cele określone dla 5. R, U pod warunkiem, że zrealizowana zostanie droga 2. Kd w przebiegu dotychczasowego, rozebranego torowiska.

2. W przypadku niemożności wykonania drogi 2. Kd należy adaptować do tych celów istniejącą wzdłuż zachodniej granicy obszaru 5. R, U drogę, utrzymując dla niej dotychczasowe parametry techniczne.

§ 11. Na terenie objętym planem miejscowym ustala się linie zabudowy obowiązujące oraz nieprzekraczalne, a w przypadku braku ich określenia przyjmuje się zgodnie z warunkami ustawy o drogach publicznych.

§ 12. Wydzielone liniami rozgraniczającymi obszary mogą podlegać parcelacji na zasadach wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami z wyjątkiem obszaru 1. Mp, j, dla którego określono odrębne zasady oraz pasa terenu wydzielonego z obszaru 5. R, U, o którym mowa w § 8 ust. 3.

§ 13. 1. Dla terenu objętego planem miejscowym ustala się następujące warunki:

1) zaopatrzenie w wodę, energie elektryczną i gaz z istniejących sieci miejskich,

2) odprowadzenie wód deszczowych i kanalizacji sanitarnej do systemu miejskiego,

3) wyposażenie terenu w nowe sieci winno odbywać się głównie poprzez ich budowę w pasach linii rozgraniczających dróg lub wzdłuż granic podziału terenu, zapewniając bezkolizyjność z projektowanymi inwestycjami naziemnymi.

2. Nie zezwala się na realizację na terenie objętym planem zbiorników do gromadzenia nieczystości w postaci szamb, ani indywidualnych oczyszczalnie ścieków.

§ 14. W celu przeciwdziałania negatywnym skutkom oddziaływania na środowisko ustala się:

1) prowadzenie działalności, w wyniku której mogą powstać ścieki chemiczne aktywne, wymaga wyposażenia obszaru lub obiektu w urządzenia do separacji lub neutralizacji substancji szkodliwych,

2) do celów grzewczych przewiduje się wyłącznie ekologiczne źródła energii w postaci gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej itp.,

3) opady jakie będą powstawać w wyniku funkcjonowania obiektów i podmiotów na terenie objętym planem miejscowym należy gromadzić, a następnie wywozić stosownie do obowiązującego na terenie miasta prawa lokalnego oraz w zgodzie z przepisami ustawy o odpadach,

4) uciążliwość akustyczną jaka może towarzyszyć prowadzonej na terenie ośrodka wypoczynku działalności należy ograniczyć do terenu obszaru, którego działalność ta dotyczy, wyjątek może stanowić amfiteatr lub estrada sezonowa,

5) szczególnej ochronie podlega istniejący na terenie objętym planem drzewostan, z wyjątkiem miejsc, w których występuje kolizja z projektowanym układem komunikacyjnym.

§ 15. 1. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1. Mp, j; 13. Mj, U; 19. Mj; 24. Mj określa się dopuszczalne wartości „A” poziomu równoważnego hałasu:

1) od dróg:

- 55 dB – dla T = 16 h pory dziennej

- 45 dB – dla T = 8 h pory nocnej

2) od innych obiektów i grupy źródeł hałasu:

- 45 dB – dla T – 8 h (najmniej korzystnych) pory dziennej

- 40 dB – dla T – 1 h (najmniej korzystnych) pory nocnej

2. Dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6. UM; 11. U, Z; 12. Mw; 14. Mw; 21. U, Mp, Z; 22. Mj; 25. Mw określa się dopuszczalne wartości „A" poziomu równoważnego hałasu:

1) od dróg:

- 60 dB – dla T = 16 h pory dziennej

- 50 dB – dla T = 8 h pory nocnej

2) od innych obiektów i grupy źródeł hałasu:

- 50 dB – dla T = 8 h (najmniej korzystnych) pory dziennej

- 40 dB – dla T = 1 h (najmniej korzystnych) pory nocnej.

§ 16. Dla każdego obszaru, z wyjątkiem tych, których funkcję podstawową stanowi komunikacja, należy w fazie sporządzania projektu budowlanego przewidzieć konieczność realizacji zielni towarzyszącej ozdobnej, wielopiętrowej.

§ 17. Dla wydzielonych ciągów pieszych należy w fazie projektu budowlanego uwzględnić dopuszczenie na nich ruchu rowerów.

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

§ 19. Dla wszystkich projektowanych obiektów i obszarów, z wyjątkiem 3. U; 5. R, U; 15. R oraz 26. Kg należy przewidzieć miejsca parkingowe stosownie do przewidzianych potrzeb w granicach tych obszarów.

Rozdział 3.
Przepisy Końcowe

§ 20. 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.

§ 21. 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 20 %.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

§ 23. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.