UCHWAŁA NR XIII/99/99
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 21 września 1999 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Bielawa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. nr 13 poz. 79 z 1996 r. późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. nr 15 poz. 139 z 1999 r. ze zmianą)

Rada Miejska uchwala

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Bielawa w rejonie ulic: Żeromskiego, Pocztowej i Handlowej zwany dalej planem

Rozdział 1.
Przepisy Ogólne

§ 1. Planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni ok. 1 ha, położony na terenie miasta Bielawa w rejonie ulic: Żeromskiego, Handlowej i Pocztowej.

§ 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) poprawa funkcjonowania istniejących wokół terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- tereny mieszkalnictwa oznaczone w rysunku planu symbolem – M,

- tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem – U,

- tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem – Z,

- tereny innego przeznaczenia oznaczone na rysunku planu symbolem – I,

- tereny komunikacji oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem – Kz,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1. ustala się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

§ 4. 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, z wyjątkiem tych oznaczeń, które wyraźnie wyodrębniono.

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

1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Bielawie, 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 w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik graficzny 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. Wyznacza się obszar komunikacji publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1.Kz, stanowiący niezbędny pas poszerzenia linii rozgraniczających istniejącej ulicy Żeromskiego do szerokości 15 metrów lub 7,5 metra licząc od osi jezdni.

2. W pasie ulicy zbiorczej przewiduje się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz innych urządzeń służących eksploatacji drogi, także zieleni izolacyjnej. Wszelką działalność inwestycyjną można podjąć wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

3. Przez obszar, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się przeprowadzenie jedynie 3-ch wjazdów na nieruchomości, z czego dla obszarów oznaczonych symbolami 5 i 6 przewiduje się wykonanie jednego łącznego wjazdu, zlokalizowanego w linii prostej naprzeciw już istniejącego wjazdu.

§ 7. Wyznacza się obszar bez określania samodzielnej funkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.I, który winien być użytkowany na zasadach określonych dla terenu mieszkaniowego zlokalizowanego po stronie południowej tego obszaru. W związku z tym nie powinien być dzielony, zabudowywany ani użytkowany w sposób uniemożliwiający zagospodarowanie go integralnie z terenem, wymienionym wyżej.

§ 8. 1. Wyznacza się obszar zieleni oznaczony na rysunku planu symbolem 3.Z.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 przewiduje się funkcję rekreacyjną wraz z zielenią towarzyszącą dla istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

3. Obszar wymieniony w ust. 1 wyłączony jest z zabudowy, dopuszcza się realizację urządzeń terenowych, służących podstawowej funkcji terenu. Nie przewiduje się pozostawienia istniejącej zabudowy gospodarczej.

4. Ochronie podlega istniejący na obszarze starodrzew.

5. Na obszarze przewiduje się możliwość zlokalizowania zespołu parkingowego z wjazdem z ul. Żeromskiego. Maksymalną pojemność parkingu ustala się na poziomie maksimum 15 miejsc postojowych, nie zezwala się na realizację na tym obszarze garaży.

§ 9. 1. Ustala się obszary zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem 4.M oraz 6.M.

2. Na obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług bytowych, ściśle związanych z funkcją mieszkaniową wyłącznie wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej. Na wydzielonej z obszaru 4.M parceli położonej pomiędzy projektowanym parkingiem oraz budynkiem nr 57 zlokalizowanym przy ul. Wolności a ulicą Żeromskiego dopuszcza się także realizację obiektu użyteczności publicznej.

3. Dla przedmiotowych obszarów określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) Każdy z projektowanych budynków /jedno i wieloklatkowych/ powinien mieć wydzieloną parcelę, wg orientacyjnych linii podziału wewnętrznego występujących na rysunku planu,

2) Miejsca parkowania pojazdów dla użytkowników i lokatorów obiektów należy przewidzieć bezpośrednio na parceli, której przedmiotowa inwestycja dotyczy,

3) Włączenie poszczególnych obszarów do dróg publicznych dopuszcza się wyłącznie w miejscach wskazanych na rysunku planu,

4) 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.,

5) Określone w rysunku zmiany planu linie zabudowy są liniami nieprzekraczalnymi, z wyjątkiem linii obowiązującej dla budynku zlokalizowanego wzdłuż ul. Pocztowej,

6) Podział na poszczególne parcele oraz zorientowanie projektowanych budynków winno się odbywać wg linii odniesienia, powstałych jako równoległe do istniejącego ciągu zabudowy mieszkalno-usługowej pomiędzy obszarem 4.M oraz 6.M,

7) Max. powierzchnia zabudowy liczona pod budynkami nie może przekraczać 30 % powierzchni parceli.

4. Projektowana na obszarach 4.M i 6.M zabudowa mieszkaniowa powinna spełniać następujące warunki:

1) Każdy z projektowanych budynków należy projektować dla minimum 7 lokali mieszkalnych i maksymalnie do 11-tu,

2) Liczbę kondygnacji określa się maksymalnie na poziomie 3,5 – co oznacza 3 pełne kondygnacje nadziemne po 2 lub 3 lokale na kondygnacji oraz poddasze użytkowe o 1 lub 2-u lokalach, przy czym ścianka zewnętrzna kolankowa poddasza nie może być wyższa niż 1,20 m, licząc od poziomu podłogi mieszkania,

3) Przewiduje się dachy strome, wielospadowe z lukarnami, o nachyleniu połaci od 27 do 45^{o}, kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówko podobną. Dopuszcza się możliwość stosowania dachów mansardowych,

4) Wejścia do poszczególnych budynków przewiduje się od strony północnej lub wschodniej – z wyjątkiem obiektu projektowanego na obszarze 6.M,

5) Poziom posadowienia parteru max 60 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.,

9) Wszystkie wymienione w ust. 4 warunki należy stosować odpowiednio, mając na uwadze możliwość alternatywnej lokalizacji obiektu użyteczności publicznej, wymienionego w ust. 2.

§ 10. 1. Na obszarze 5.M,U przewiduje się rozwój funkcji usługowej istniejącej, nieuciążliwej z dopuszczeniem towarzyszącej funkcji mieszkaniowej bez określania proporcji między tymi funkcjami.

2. Projektowana zabudowa winna być realizowana w odniesieniu do oznaczonych na rysunku planu kierunków lokalizacji obiektów, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Obiekty winny nawiązywać do charakteru zabudowy sąsiedniej, tzn., że wysokość nie może być niższa niż 2,5 kondygnacji naziemnych, z dachem wielospadowym o nachyleniu połaci 27 do 45^{o}, kryty dachówką ceramiczną lub blachą dachówkopodobną.

4. Zezwala się na sytuowanie nowej zabudowy bezpośrednio wzdłuż zachodniej granicy działki bez uzyskiwania dodatkowej zgody.

§ 11. Dla terenu objętego miejscowym planem przewiduje się następujące zasady wyposażenia w media:

1. Zaopatrzenie istniejącej i projektowanej zabudowy w wodę, odprowadzenie ścieków i wód deszczowych w oparciu o istniejący system miejski poprzez niezbędne przyłącza.

2. Do celów bytowych i grzewczych przyjmuje się źródła ekologiczne w postaci gazu z sieci miejskiej oraz energii elektrycznej także z istniejących linii kablowych. Dopuszcza się lokalizowanie dodatkowych urządzeń technicznych dla wymienionych wyżej sieci.

3. Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwiane wg przyjętego na terenie miasta systemu.

§ 12. 1. Na terenie objętym miejscowym planem ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ul. Żeromskiego, w odległości min 10 m krawędzi jezdni tej drogi, natomiast od strony ul. Pocztowej ustala się obowiązującą linię zabudowy wyznaczoną w odniesieniu do tylnej ściany adaptowanego w planie budynku narożnego.

2. Zezwala się na dokonywanie wewnętrznych podziałów geodezyjnych wg zaproponowanych na rysunku planu orientacyjnych linii podziału, uwzględniających wymóg włączenia poszczególnych parceli jedynie w miejscach do tego wskazanych. Każdy inny podział powodujący konieczność wykonania dodatkowych włączeń z ul. Żeromskiego jest niedopuszczalny.

3. Dopuszcza się na obszarze 6.M zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz garażowej. W stosunku do zespołu garażowego ustala się możliwość dobudowy nowej kubatury na zasadach określonych na rysunku planu. Adaptowaną planem zabudowę należy doprowadzić do standardów zabudowy sąsiedniej, z uwzględnieniem wysokiego poziomu wykończenia elewacji oraz zagospodarowania terenu przyległego. Zabudowę gospodarczą należy zlikwidować i uporządkować, uwzględniając zmiany w systemach grzewczych itp.

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

1) Nie zezwala się na prowadzenie działalności, w wyniku której mogą powstać zjawiska niekorzystne dla najbliższego sąsiedztwa, wszelkie oddziaływanie należy ograniczyć wyłącznie do terenu działki, której dotyczy podmiot,
2) Szczególnej ochronie podlega istniejący na terenie objętym planem drzewostan, przewiduje się także doposażenie terenu w zieleń towarzyszącą i izolacyjną w miejscach uzasadnionych,
3) przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony środowiska i przyrody oraz krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

Rozdział 3.
Przepisy Końcowe

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

§ 15. 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 %.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miasta Bielawa.

§ 17. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Leszek Stróżyk