UCHWAŁA NR XXXVII/274/2001
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 27 czerwca 2001 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 (Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XXVIII/219/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 r. – Rada Miejska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Bielawy w rejonie ulicy Sikorskiego, zwany dalej planem miejscowym.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni ok. 3,5 ha, położony na terenie miasta Bielawa w rejonie ulicy Sikorskiego, określony granicami opracowania planu na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ochrona interesów publicznych, zabezpieczenie niezbędnych powierzchni dla układu komunikacyjnego,

2) wyznaczenie nowych terenów dla zabudowy wraz z określeniem zasad i standardów architektonicznych oraz parcelacji terenów, a także lokalizacja nowych funkcji.

§ 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 w rysunku planu symbolem – U,

- tereny zieleni oznaczone w rysunku planu symbolem – Z,

- tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolem – IT,

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

w tym:

- obszary oznaczone dodatkowo literą „z” – określają ulicę zbiorczą,

- obszary oznaczone dodatkowo literą „l” – określają ulicę lokalną,

- obszary oznaczone dodatkowo literą „d” – określają ulicę dodatkową,

- tereny oznaczone dodatkowo literą „x” – służą jako ciągi pieszo-jezdne lub komunikację wewnętrzną.

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

3. Przeznaczenie dopuszczalne i towarzyszące na poszczególnych obszarach oznaczone jest literą po przecinku.

§ 4. 1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu w skali 1:2000, 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 Bielawy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) przepisach szczegółowych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustawy 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 1:2000, 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 lub granicami opracowania planu,

8) usługach bytowych – należy przez to rozumieć usługi związane z zaspokojeniem podstawowych potrzeb okolicznych mieszkańców z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła drobnego itp.

Rozdział 2.
Przepisy szczególne

§ 6. 1. Ustala się obszary zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem M.

2. Obszary, o których mowa w ust. 1, mogą być w całości użytkowane na cele mieszkaniowe lub w części także na cele usługowe o charakterze bytowym, przy czym funkcja mieszkaniowa nie może stanowić mniej niż 50% powierzchni użytkowej obiektów na nich zlokalizowanych, warunek ten nie dotyczy obszarów wymienionych w ust. 5.

3. Dla obszarów mieszkaniowych ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się dokonywanie dodatkowych podziałów geodezyjnych, służących wydzieleniu poszczególnych parceli, z uwzględnieniem warunku doprowadzenia dojazdu do dróg publicznych wyłącznie w strefach do tego wskazanych,

2) na wyodrębnionych nieruchomościach zaleca się realizowanie funkcji w postaci inwestycji jednoobiektowej, co oznacza, że w przypadku łączenia różnego rodzaju przeznaczenia poszczególnych części obiektu należy każdorazowo doprowadzić do jednej – rozczłonkowanej bryły,

3) zlokalizowanie nowej zabudowy należy sytuować każdorazowo równolegle do określonej dla nieruchomości linii zabudowy.

4. Dla projektowanej na obszarach wymienionych w ust. 1 zabudowy ustala się następujące warunki:

1) liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalnie do 3, gdzie kondygnację trzecią stanowi poddasze użytkowe,

2) warunek, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy obiektów mieszkalnych lokalizowanych na obszarze 6.M,U w strefie leżącej powyżej warstwicy przebiegającej na wysokości 336 m n.p.m., gdzie dopuszczalną liczbę kondygnacji ustala się do 2, przy czym drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe,

3) przewiduje się dachy strome dwu- i wielospadowe z lukarnami, o nachyleniu połaci od 27 do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innymi elementami dachówkopodobnymi, dopuszcza się możliwość stosowania dachów mansardowych,

4) poziom posadowienia posadzki parteru należy projektować maksymalnie 60 cm powyżej istniejącego terenu,

5) obiekty powinny charakteryzować się rzutem prostokątnym, pożądane są pilastry, wykusze i inne zróżnicowania w licu budynków,

6) architektura winna harmonizować z zabudową sąsiednią, za celowe należy przyjąć nawiązywanie do tradycji regionalnej w architekturze oraz do charakteru i funkcji. W wystroju zewnętrznym należy wykorzystywać materiały naturalne, w tym m.in. cegłę lub płytki klinkierowe dla oblicowania cokołów i niektórych partii międzyokiennych, drewno, tynki szlachetne, kamień naturalny, szkło itp.

5. Na obszarach 4.M,Z, 7.M,Z, 10.M,Z oraz 14.U,M nie przewiduje się nowej zabudowy – obszary winy być użytkowane w sposób określony dla gruntów bezpośrednio do nich przyległych, wskazanych stosownym oznaczeniem na rysunku planu, za celowe uznaje się wykorzystanie ich w celu doposażenia terenów w zieleń towarzyszącą. Obszar 2.M winien być terenem zamiennym dla zweryfikowania linii rozgraniczających drogi 11.Kl od strony działki nr 131 w rejonie skrzyżowania z drogą 5.Kd.

§ 7. 1. Na obszarze oznaczonym symbolem 16.U,M przewiduje się rozwój funkcji usługowej, nieuciążliwej, o charakterze bytowym lub użyteczności publicznej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej bez określania proporcji między tymi funkcjami.

2. Włączenie obszaru do dróg publicznych winno odbywać się wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną o charakterze ciągu pieszo-jezdnego poprowadzonego wzdłuż drogi zbiorczej 13.Kz.

3. Dopuszcza się wewnętrzne podziały geodezyjne obszaru pod warunkiem zapewnienia włączeń wg zasady ustalonej w ust. 2.

4. Dla projektowanej zabudowy należy uwzględnić warunki określone w § 6 ust. 4.

§ 8. 1. Dla obszaru 12.U,Z ustala się funkcję usługową o charakterze ponadlokalnym z preferencją dla inwestycji związanych z obsługą ruchu pojazdów oraz innych komercyjnych, realizowanych na zasadach i warunkach określonych dla całej działki o numerze geodezyjnym 952 – obręb Osiedle.

2. Nie zezwala się na dokonywanie inwestycji oddzielonej dla części działki nr 952 objętej uchwałą.

3. Zezwala się na tymczasowe użytkowanie rolnicze terenu do czasu podjęcia inwestycji, jednakże bez możliwości jakiejkolwiek zabudowy służącej funkcji rolniczej.

4. Przedmiotowy obszar do czasu zagospodarowania w sposób docelowy nie powinien być dzielony, zabudowywany ani użytkowany w sposób uniemożliwiający przyszłe zagospodarowanie.

5. W pasie o szerokości 15,0 m wzdłuż projektowanej zabudowy mieszkaniowej 6.M,U ustala się obowiązek dokonania trwałych nasadzeń ścisłej zieleni izolacyjnej wielopiętrowej, zapewniającej właściwy klimat akustyczny dla tejże zabudowy.

§ 9. 1. Wyznacza się obszary komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolem K, stanowiące ulice miejskie odpowiednio:

1) 13.Kz – ul. Sikorskiego w kategorii drogi zbiorczej o szerokości pasa 30,0 metrów –docelowo winna być modernizowana do parametrów 2/2,
2) 1, 11 i 15.Kl – tj. ulice lokalne: Kopernika oraz 2 nowo projektowane o szerokości w liniach rozgraniczających:
   - 1.Kl – istniejącej,
   - 11.Kl – 20,0 metrów i parametrach 1/2,
   - 15.Kl – 12,0 metrów i parametrach 1/2 z preferencją dla jednego kierunku ruchu,
3) 5.Kd – projektowana ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 metrów i parametrach 1/2.

2. Wszystkie ulice wymienione w ust. 1 przewiduje się wyposażyć w obustronne chodniki, zezwala się na odstąpienie od tego wymogu w przypadku drogi 5.Kd po stronie południowo-zachodniej oraz 11.Kl po stronie południowej.

3. Dla drogi 13.Kz ustala się zakaz dokonywania włączeń bezpośrednio z jakichkolwiek innych nieruchomości objętych planem prócz jednego wjazdu na obszar 12.U,Z.

4. Dla drogi 11.Kl ustala się ograniczenie liczby włączeń bezpośrednich poprzez bliźniacze łączenie wjazdów dla nieruchomości położonych w obszarach 8 i 9 M lub dopuszczenie wyłączenie 1 wjazdu na obszar 12.U,Z.

5. W pasie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z eksploatacją drogi.

6. Na obszarze 13.Kz infrastruktura techniczna (liniowa i punktowa) winna być zlokalizowana poza obrębem pasa jezdni w odległości min. 1,0 metr od jego granicy dla urządzeń podziemnych – niniejszy warunek nie dotyczy pozostałych dróg gminnych.

7. Obszar 17.Kx stanowi wyłącznie drogę wewnętrzną dla zlokalizowanych wokół niej na obszarze 16.U,M podmiotów, użytkowaną na zasadach współwłasności proporcjonalnej, bez możliwości bezpośredniego włączenia do drogi 13.Kz. W przypadku braku podziału obszaru 16.U,M na dwie lub więcej parceli – obszar 16.Kx stanie się jego integralną, nie wyodrębnioną częścią wewnętrzną.

§ 10. 1. Wyznacza się obszar infrastruktury technicznej przeznaczonej na potrzeby istniejącej stacji wodomierzowej, oznaczony na rysunku planu symbolem IT.

2. Na obszarze wymienionym w ust. 1 dopuszcza się rozbudowę i modernizację urządzeń istniejących zgodnie z potrzebami użytkowników sieci oraz przyszłych odbiorców.

§ 11. 1. Dla terenów przewidzianych do zabudowy ustala się obowiązek lokalizowania obiektów w sposób zapewniający zasadniczy kierunek kalenic równolegle do:

- na obszarach 8 i 9 M do drogi 11.Kl,
- na obszarze 16.U,M do drogi 13.Kz,
- na obszarze 6.M do drogi 5.Kd.

2. Obowiązujące linie zabudowy ustala się odpowiednio:

- dla obszaru 6.M,U – 10,0 metrów od granicy frontowej działek,
- dla obszaru 8, 9 i 16.U,M – 5,0 metrów od granicy frontowej działek,
- dla działek położonych na obszarze 9.M, które nie przylegają bezpośrednio do drogi publicznej, obowiązują w tym zakresie przepisy szczególne.

3. Dla części obiektów kubaturowych, takich jak: wykusze, pilastry, balkony i ryzality, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy, nie więcej jednak niż na odległość 150 cm.

4. Wszystkie obszary zainwestowania kubaturowego należy wyposażyć w zieleń towarzyszącą na powierzchni minimum 25% nieruchomości, której dotyczy inwestycja brutto.

§ 12. 1. Dla terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się następujące zasady wyposażenia w media:

1) zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie wód deszczowych oraz ścieków bytowych należy projektować w oparciu o istniejący system miejski, z możliwością rozbudowy niezbędnych sieci i przyłączy wg wskazań ich użytkownika, dopuszcza się dla inwestycji mieszkaniowych możliwość gromadzenia wód deszczowych w systemach indywidualnych zlokalizowanych na poszczególnych działkach,
2) do celów bytowych i grzewczych należy przyjmować wyłącznie ekologiczne źródła energii w postaci gazu, energii elektrycznej, oleju opałowego czy instalacji solarnych w oparciu o istniejące sieci lub urządzenia indywidualne lokalizowane w granicach poszczególnych nieruchomości i z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
3) stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych, w granicach poszczególnych posesji, w sposób uniemożliwiający jakiekolwiek negatywne oddziaływanie na środowisko lokalne, a następnie zapewnić ich unieszkodliwienie wg przyjętego na terenie miasta systemu,
4) odprowadzenie powstających ścieków technologicznych, jakie mogą występować w wyniku prowadzonej na obszarach usługowych działalności gospodarczej, należy każdorazowo kierować do sieci miejskiej, jednakże pod warunkiem wyposażenia podmiotu w niezbędne urządzenia do separacji, neutralizacji lub inne podczyszczalnie stosownie do profilu prowadzonej działalności i składu ścieków,
5) zaopatrzenie terenów przeznaczonych do zainwestowania w energię elektryczną przewiduje się z istniejącej sieci miejskiej z uwzględnieniem koniecznej rozbudowy linii kablowych doziemnych i niezbędnych urządzeń towarzyszących na warunkach określonych w § 9 ust. 5 i 6 uchwały,
6) gaz do celów bytowych należy projektować w oparciu o system miejski rozbudowany według potrzeb, na zasadach określonych w § 9 ust. 5 i 6,
7) sieci telekomunikacji dopuszcza się realizować zgodnie z ustaleniami określonymi jak dla sieci gazowej i elektrycznej, nie zezwala się na realizację linii napowietrznych.

2. Na terenach przeznaczonych do zainwestowania linie infrastruktury technicznej zezwala się prowadzić w pasie pomiędzy frontową granicą działek a wyznaczonymi liniami zabudowy.

3. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczającej powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji.

4. Zapewnienie niezbędnej liczby miejsc postojowych dla samochodów, wynikającej z liczby mieszkańców, ewentualnie liczby korzystających, jest obowiązkiem inwestora i dotyczyć może wyłącznie terenu w granicach nieruchomości, której dotyczy przedmiotowa inwestycja.

§ 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 zwierające 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. Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/174/91 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 6 listopada 1991 r. 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 uchwały powierza się Zarządowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Waldemar Wojciechowski