UCHWAŁA NR XXVIII/215/04
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 27 października 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „B" ograniczonego ul. W.Witosa oraz projektowanym II etapem obwodnicy miejskiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Nr III/31/02 z dnia 30 grudnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w granicach administracyjnych i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawy, Rada Miejska uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „B" ograniczonego: ulicą W.Witosa oraz projektowanym II etapem obwodnicy miejskiej.

Rozdział 1.
przepisy ogólne

§ 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren o łącznej powierzchni ok. 29,0 ha, położony po stronie północno-zachodniej projektowanej trasy obwodnicy miejskiej, przyległy stroną zachodnią do zespołu zabudowy jednorodzinnej i ogrodów działkowych wzdłuż ul. Wojska Polskiego oraz od północy do ul. W.Witosa.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ochrona interesów publicznych w zakresie szczególnych wymogów korzystania ze środowiska,

2) umożliwienie realizacji inwestycji na terenach niezainwestowanych,

3) zapewnienie ładu przestrzennego przy lokalizacji nowych inwestycji,

4) uwzględnienie w procesie zagospodarowania terenów niezainwestowanych wymagań zrównoważonego rozwoju.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto obszary funkcjonalne wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania i ponumerowane kolejno od nr 1 oraz odrębnie dla obszarów komunikacji także od nr 1, których funkcje określono poniżej:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, średnio wysokiej - MS
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niskiej - MN
- tereny usług na działkach wydzielonych - U
- tereny produkcyjne i aktywności działalności gospodarczej - P
- tereny zieleni publicznej, wydzielone - ZP
- tereny wód otwartych - WS
- tereny użytków rolnych - R
- tereny dróg i urządzeń komunikacji drogowej,

w tym:

- drogi zbiorcze - KD Z
- drogi lokalne - KD L
- drogi dojazdowe - KD D

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe określone zestawem liter bez przecinka, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie towarzyszące i dopuszczalne określone zestawem liter po przecinku, także alternatywne określone kolejnym zestawem oraz warunki ich dopuszczenia ustalone w dalszej części uchwały.

3. Przedmiotowe obszary mogą być w całości przeznaczone na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo także na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały.

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

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

3. Częścią dokumentacji planistycznej są:

- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania i nie podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 5. Granice opracowania planu miejscowego stanowią w większej części granice podziału geodezyjnego, także naturalne elementy występujące w zagospodarowaniu przestrzennym i wyznaczone są ściśle na rysunku planu, wg opisu w § 1.

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

- planie miejscowym - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Bielawy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000,
- obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu miejscowego,
- przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze,
- przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć prócz powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi także utwardzone nawierzchnie służące wewnętrznym parkingom, ciągom pieszym i innym urządzeniom funkcjonalnie związanym z przeznaczeniem terenu,
- usługach - należy przez to rozumieć takie usługi jak: handel, gastronomia, rzemiosło nieuciążliwe, administracja, ubezpieczenia i bankowość, gabinety lekarskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej, placówki wychowawcze i opiekuńcze itp.,
- działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne i drobnej wytwórczości, rzemiosło, składy i magazyny, bazy i zaplecza budownictwa i transportu drogowego itp.

Rozdział 2.
przepisy szczegółowe

§ 7. Przeznaczenie terenów

1. Ustala się obszary usług oznaczone na rysunku symbolem U,

1) na obszarach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług wymienionych w § 6 uchwały lub innych nie sprzecznych z nimi,

2) dla obszarów oznaczonych symbolem U po przecinku ustala się funkcję usługową jako uzupełniającą, która nie może przeważać nad funkcją podstawową,

3) na obszarze 2.U,MS zezwala się na realizację zabudowy wielorodzinnej, średnio wysokiej o parametrach określonych w dalszej części uchwały, usługi winny wówczas zajmować jedynie 1-szą kondygnację.

2. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolem MN przeznacza się na cele zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnym, niskiej intensywności

1) dopuszcza się na przedmiotowych obszarach lokalizowanie funkcji usługowych jako uzupełniających pod warunkiem, że nie będą stanowić kolizji z funkcją podstawową,

2) usługi, o których mowa w pkt. 2.1) należy projektować jako wbudowane w podstawową kubaturę obiektu, dopuszcza się formę dobudowy lub wyodrębniony obiekt pod warunkiem wykonania łącznika do najmniej w poziomie dachu,

3) na obszarach oznaczonych symbolem MN po przecinku dopuszcza się sytuowanie funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego jako funkcji towarzyszącej, jednakże nie może ona przeważać nad funkcją podstawową,

4) na obszarze 18.MN,MS zezwala się na realizację zabudowy wielorodzinnej, średnio wysokiej o parametrach określonych w dalszej części uchwały, pod warunkiem jednakże, że odstąpi się od realizacji zabudowy jednorodzinnej.

3. Wyznacza się w planie obszary przeznaczone na działalność gospodarczą, określone na rysunku planu symbolem P,

1) na wymienionych obszarach przewiduje się możliwość lokalizacji podmiotów i przedsięwzięć z zakresu działalności gospodarczej, wymienionych w § 6 uchwały,

2) nie przewiduje się możliwości realizacji funkcji mieszkaniowych, także w ograniczonym zakresie,

3) wszystkie podmioty działające na obszarach, o których mowa w ust. 3 mogą być lokalizowane z uwzględnieniem wymogu ograniczenia negatywnego oddziaływania wyłącznie do granic obszaru aktywności gospodarczej,

4) w przypadku prowadzenia takiej działalności, która wykracza poza obiekty usytuowane na działce i wykorzystuje place dla celów produkcyjno-składowych należy w granicach posiadanej nieruchomości wykonać strefy ścisłej zieleni izolacyjnej wielopiętrowej co najmniej wzdłuż obszarów przeznaczonych na cele mieszkaniowe,

5) wzdłuż drogi lokalnej 9.KDL należy przewidzieć konieczność realizacji strefy ścisłej zieleni wielopiętrowej.

4. Ustala się obszary przeznaczone na cele zieleni publicznej i rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

1) na wymienionych w ust. 4 obszarach nie zezwala się na realizację jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się jedynie obiekty przestrzenne i urządzenia o charakterze parkowym takie jak: altany, trejaże i pergole, ogródki sezonowe, place zabaw i rekreacji ruchowej, wyjątek stanowi obszar 23 ZP, na którym dopuszcza się realizację stacji transformatorowej o kubaturze nie przekraczającej 120 m^3,

2) na przedmiotowych obszarach wszystkie ciągi piesze i alejki spacerowe powinny być utwardzone elementami drobnowymiarowymi typu: kostka, mozaika, także grys kamienny. Nie zezwala się na stosowanie asfaltów i mas bitumicznych lub betonu wylewanego na mokro,

3) zezwala się na prowadzenie w tych obszarach ścieżek rowerowych.

5. Obszary oznaczone na rysunku planu symbolem WS, stanowią cieki i wody otwarte tj. powierzchnię biologicznie czynną z zielenią łęgową

1) nie zezwala się na jego obudowę, dopuszcza się wykorzystanie cieku do celów rekreacyjnych dla podniesienia atrakcyjności przyległych ciągów spacerowych.

6. Obszar położony po stronie południowo-wschodniej projektowanej obwodnicy miejskiej oznaczony symbolem R, zachowuje swój dotychczasowy rolniczy charakter, wyłączony z zabudowy, dopuszcza się jedynie realizację drugiej strony skrzyżowania drogi zbiorczej obwodnicowej wg przyjętego projektu budowlanego.

7. Wyznacza się w planie obszary dróg i urządzeń komunikacji drogowej, oznaczone symbolem KD oraz dodatkowo symbolami literowymi oznaczającymi kategorie drogi - wg określenia w § 3 ust. 1 uchwały

1) obszar KD Z, przeznaczony jest na cele ulicy zbiorczej (w terenie zabudowanym) o szerokości 35 m w liniach rozgraniczających tj. 17,5 m od osi projektowanej drogi w obydwu kierunkach, stanowiącej II etap realizacji obwodnicy miejskiej,

2) obszary KD L przeznaczone są na cele dróg lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m,

3) obszary KD D przeznaczone są na cele dróg dojazdowych o szerokości minimalnej 10,0 m w liniach rozgraniczających i zalecanych 12,0 m. W przypadku ślepo zakończonych dróg 6.KDD i 7.KDD należy zaprojektować plac manewrowy o wymiarach umożliwiających zawracanie pojazdami technicznymi.

§ 8. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla obszarów usługowych (U) ustala się:

1) na obszarach niezainwestowanych, przeznaczonych na cele usług, należy każdorazowo przewidzieć konieczność wyposażenia funkcji podstawowej w zieleń towarzyszącą,

2) dążyć do kompleksowego projektowania inwestycji na poszczególnych obszarach, dopuszcza się wprowadzenie podziałów tam gdzie wynika to z charakteru zabudowy,

3) dopuszczalne podziały obszarów należy dokonać wg zasady zachowania warunku dostępności wydzielonych posesji do układu komunikacji publicznej, także wewnętrznej,

4) obszary usług należy zachować jako ogólnodostępne, bez możliwości wprowadzania ogrodzeń, z wyjątkiem tych placówek (np. opiekuńczych itp.), które wymagają zabezpieczenia terenu przyległego, związanego wyłącznie z podstawową funkcją,

5) zabudowa projektowana nie może być wyższa niż 2 kondygnacje naziemne, dopuszcza się obiekty wyższe, lokalizowane na obszarach usługowo-mieszkalnych, w których, w których kondygnacje powyżej parteru przeznaczone są na cele mieszkalnictwa, lecz nie więcej niż 3,5 kondygnacji naziemnych,

6) dla podkreślenia granicy władania zezwala się na wprowadzenie naturalnych form wydzielenia obszarów postaci żywopłotów bądź elementów małej architektury,

7) obowiązujące linie zabudowy od granicy frontowej działki 7,5 m oraz nieprzekraczalne także 7,5 m - wg oznaczenia na rysunku planu.

2. Dla obszarów mieszkaniowych (MN i MS) ustala się:

1) dla wydzielonych na poszczególnych obszarach działek należy zapewnić dostępność wyłącznie od strony dróg lokalnych i dojazdowych,

2) podział obszarów na działki winien odbywać się wg zasady określonej na rysunku planu, dopuszcza się niewielkie odstępstwa, minimalna powierzchnia wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 650 m^2, zalecana średnia wielkość - 800 m^2,

3) liczba działek na poszczególnych obszarach winna odpowiadać liczbie wynikającej z rysunku planu. Nie zezwala się na realizację jednego obiektu na dwóch działkach,

4) dla obszarów mieszkaniowych ustala się linie zabudowy odpowiednio:

a) obowiązujące - 7,5 m od granicy frontowej,

b) nieprzekraczalne - 7,5 m lub 0,5 m (wzdłuż dróg 4.KD obszarów oraz 5.KD obszarów),

5) nową zabudowę należy lokalizować w sposób równoległy i prostopadły do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy,

6) dla obszarów 6, 8 i 9. MN dopuszcza się możliwość włączenia przyległych terenów zielonych bez prawa zabudowy,

7) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy prowadzić w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem zachowania trójkątów widoczności w strefie włączeń i skrzyżowań, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Dla obszarów aktywności działalności gospodarczej (P) ustala się:

1) podziały wewnętrzne obszarów mogą być dokonywane wyłącznie pod warunkiem zapewnienia dostępności do dróg publicznych, także poprzez drogi wewnętrzne itp., wg zasady określonej na rysunku planu,

2) obiekty na wymienionych obszarach należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy, zarówno obowiązujące jak też nieprzekraczalne, prowadzone są w odległości 10,0 m od dróg publicznych lub innych obszarów funkcjonalnych, wyjątek stanowi obszar 1.P,MN ,dla którego nieprzekraczalne linie zabudowy wynoszą 7,5 m,

3) projektowane obiekty należy orientować w sposób równoległy do osi drogi zbiorczej obwodnicowej 10.KD Z,

4) obszary produkcyjne i składowe należy wyposażyć w zieleń towarzyszącą wielopiętrową, powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza niż 15 % terenu inwestycji brutto.

4. Obszary zieleni ogólnodostępnej (ZP) stanowią przestrzeń publiczną

1) wyodrębnione strefy zieleni nie podlegające podziałom, grodzeniu i włączaniu w inne obszary funkcjonalne z wyjątkiem obszarów 5, 7 i 10.ZP, o których mowa w pkt. 2.6),

2) dopuszcza się prowadzenie wszelkiej infrastruktury technicznej doziemnej, na warunkach ustalonych przez ich zarządcę.

5. Obszary oznaczone symbolem WS stanowią przestrzeń ogólnodostępną, wyłączoną z zabudowy kubaturowej, dopuszcza się obudowę cieku na warunkach ustalonych przez jego zarządcę i przeznaczenie tak powstałej powierzchni na cele ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

6. Obszar wchodzący w kompleks rolniczej przestrzeni produkcyjnej przeznaczony jest na cele upraw polowych, bez prawa zabudowy, dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej doziemnej.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie objętym planem miejscowym należy ograniczyć lokalizowanie podmiotów, których działalność może powodować negatywne oddziaływanie na środowisko lokalne, w tym w szczególności:

1) produkować odpady niebezpieczne dla środowiska,

2) generować hałasy przekraczające dopuszczalne poziomy dla terenów mieszkaniowych,

3) emitować do atmosfery substancje aktywne,

4) odprowadzać ścieki szkodliwe i chemicznie aktywne.

2. W fazie projektowania poszczególnych inwestycji należy każdorazowo przyjąć taką technologię i rozwiązania szczegółowe, które będą ograniczać powstawanie odpadów oraz zapewnia bezpieczne dla środowiska ich wykorzystanie, jeżeli nie udałoby się zapobiec ich powstawaniu.

3. Wszystkie obszary przeznaczone na cele produkcyjne należy wyposażyć w urządzenia do separacji substancji ropopochodnych oraz neutralizacji ścieków chemicznie aktywnych.

4. Części obszarów wyłączone z zainwestowania należy zachować jako biologicznie czynne, wyposażyć w zieleń towarzyszącą o wysokich walorach ozdobnych.

5. Istniejący na terenie drzewostan podlega pełnej ochronie, wprowadza się zakaz wycinki drzew i krzewów, a także naruszania innych elementów powodujących trwałe zmiany w środowisku naturalnym, z wyjątkiem terenów przeznaczonych do zainwestowania.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej. Teren objęty planem miejscowym, ze względu na położenie poza wszelkimi strefami zainteresowania służb konserwatorskich i archeologicznych nie jest obwarowany żadnymi dodatkowymi warunkami, wynikającymi z potrzeby objęcia ochroną.

§ 11. Kształtowanie przestrzeni publicznych.

1. Na terenie objętym planem miejscowym wyznacza się obszary oraz enklawy przestrzeni publicznej, dla których ustala się następujące zasady:

1) obszary oznaczone symbolem ZP - ciągów pieszych z zielenią towarzyszącą oraz części obszarów przeznaczonych na cele usług, oznaczone symbolem U, które nie służą bezpośrednio podmiotom na nich działającym, stanowią otwartą przestrzeń publiczną,

2) wymienione w pkt. 1.1) tereny nie mogą podlegać grodzeniu, dopuszcza się jedynie organizację przestrzeni za pomocą zieleni i małej architektury.

2. Przestrzenie publiczne należy bezwzględnie wyłączyć z ruchu pojazdów oraz parkowania, wyjątek stanowią pojazdy ratownictwa i tzw. alarmowe pod warunkiem, że brak jest innego dostępnego dojazdu.

3. Na terenach wymienionych w pkt. 1 zezwala się na organizowanie sezonowych lub innych okazjonalnych imprez terenowych, w tym: kiermasze, wystawy, pokazy sportowe itp.

§ 12. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się następujące parametry:

1) budynki jednorodzinne należy projektować jako obiekty parterowe z poddaszem, także nieużytkowym, w których wysokość od poziomu terenu do okapu dachu nie może być większa niż 4,5 metra,

2) dachy na wszystkich obiektach należy projektować strome, kalenicowe o symetrycznych połaciach nachylnych pod kątem 30-45°, kryte dachówką ceramiczną lub elementami dachówkowymi, kalenice równoległe do granicy frontowej działki z dopuszczeniem zakończeń naczółkowych, lukarn i mansard,

3) szerokość frontu budynku nie może przekraczać 18,0 m,

4) do robót wykończeniowych należy wykorzystywać materiały naturalne takie jak: ceramika budowlana, tynki mineralne, kamień naturalny, drewno itp.,

5) garaże należy projektować w formie dobudowanej, nie zezwala się na formy wolno stojące, dachy garaży należy projektować w nawiązaniu do zasadniczej kubatury budynku.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej średnio wysokiej (MS) ustala się następujące parametry:

1) poszczególne obiekty należy projektować do 3 kondygnacji naziemnych oraz poddasze użytkowe,

2) zabudowa winna charakteryzować się rzutem prostokątnym, przyjąć nie mniej niż 2 klatki dla jednego obiektu, nie zaleca się zabudowy tzw. punktowej,

3) dachy strome, kalenicowe o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem 30-45°, kryte dachówką ceramiczną lub elementami dachówkopodobnymi, kalenice równoległe do dłuższego boku obiektu z dopuszczeniem mansard, lukarn itp.,

4) do robót wykończeniowych należy stosować materiały naturalne takie jak: ceramika budowlana, tynki mineralne, drewno, kamień naturalny, łupki i elementy kowalskie.

3. Dla zabudowy usługowej (U) oraz produkcyjnej (P) ustala się następujące parametry:

1) zabudowa usługowa polegająca na przebudowie lub rozbudowie oraz nowo projektowana nie może przekraczać 2,5 kondygnacji naziemnych,

2) pojedyncze obiekty usługowe nie mogą przekraczać 1500 m^2 powierzchni zabudowy,

3) budowa bądź rozbudowa obiektów może odbywać się wyłącznie w obrębie linii zabudowy, dopuszcza się niewielkie fragmenty, wykraczające poza wyznaczone linie, służące podkreśleniu stref wejściowych lub inne wynikające z podziału elewacji, części obiektów itp.- lecz nie więcej niż 1,5 m,

4) dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (U,MS) zezwala się projektować obiekty wyższe lecz nie przekraczające 3,5 kondygnacji naziemnych, z których maksymalnie dwie kondygnacje przeznaczone zostaną na cele usługowe,

5) dopuszcza się dachy strome, kalenicowe o symetrycznym nachyleniu połaci i kącie od 25° do 36°, kryte elementami dachówkowymi.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują obiekty podlegające ochronie na mocy przepisów odrębnych, należy jedynie przestrzegać zasady, że wszystkie odkryte i znalezione w trakcie robót ziemnych przedmioty, które mogą wskazywać na ich historyczną przeszłość należy zabezpieczyć i zgłosić do właściwych służb ochrony zabytków i archeologii.

§ 14. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. W stosunku do wszystkich obszarów, na których planowane są inwestycje wynikające z ustaleń niniejszego planu, należy zapewnić konieczność doprowadzenia granic nieruchomości do wyznaczonych linii rozgraniczających, granic podziału oraz innych, określonych planem.

2. Nie zezwala się na realizację jednej inwestycji na więcej niż jednej działce budowlanej, należy wcześniej dokonać scalenia nieruchomości.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Dla dróg gminnych ustala się naste parametry:

1) dla projektowanej obwodnicy miejskiej (KD Z):

a) kategoria ulicy - zbiorcza, dwujezdniowa z możliwością budowy dodatkowych pasów spowolnienia i przyspieszenia ruchu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 35 m,

c) chodnik na pełnej długości ulicy obustronnie o szerokości minimalnej 1,5 m,

d) zalecana budowa wydzielonego pasa dla ruchu rowerów, poza krawędzią jezdni,

e) pasy rozdzielające z zielenią towarzyszącą,

f) nie zezwala się na bezpośrednie włączenie do drogi poszczególnych nieruchomości, dostępność ograniczona wyłącznie do skrzyżowań z ruchem kanalizowanym,

2) dla dróg lokalnych (KD L):

a) kategorii ulicy - lokalna, jednojezdniowa z możliwością wyznaczenia miejsc postojowych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 15,0 m, dopuszcza się niewielkie odstępstwa, lecz nie mniej niż 12,0 m w terenach ściśle zainwestowanych, gdzie nie jest możliwe spełnienie określonego warunku,

c) szerokość jezdni nie mniej niż 6,0 m z poszerzeniem w wyznaczonych miejscach parkowania,

d) wydzielony ciąg pieszy o szerokości nie mniej niż 1,5 m co najmniej jednostronny,

e) dopuszcza się wprowadzenie zieleni towarzyszącej oraz elementów małej architektury,

3) dla dróg dojazdowych (KD D):

a) kategoria ulicy - dojazdowa, jednojezdniowa z możliwością wyznaczenia miejsc postojowych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10,0 m, zaleca się 12,0 m w miejscach planowanych postojów,

c) szerokość jezdni nie mniej niż 5,5 m,

d) chodnik dla ruchu pieszego wydzielony co najmniej jednostronny o szerokości od 1,5 m

e) drogi dojazdowe muszą spełniać wymagania dla dróg pożarowych,

f) minimalne promienie skrętu należy przyjąć 9,0 m,

g) nawierzchnie utwardzone elementami drobnowymiarowymi, nie zezwala się na stosowanie asfaltów i mas bitumicznych,

h) drogi ślepo zakończone należy wyposażyć w plac manewrowy umożliwiający zawracanie pojazdom technicznym,

4) główne ciągi komunikacyjne zaleca się wyposażyć w zieleń szpalerową.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) przewiduje się wyłącznie z sieci miejskiej istniejącej oraz rozbudowywanej dla potrzeb nowych inwestycji na zasadach określonych przez jej zarządcę.

2) zezwala się na prowadzenie sieci w pasach linii rozgraniczających dróg, w obszarach zieleni publicznej i ciągów pieszych oraz wzdłuż linii podziałów oraz granic nieruchomości,

3) nie zezwala się na realizację indywidualnych ujęć wody do celów bytowych,

4) zezwala się na przebudowę sieci w miejscach kolidujących z projektowaną zabudową w sposób uwzględniający zapis pkt. 7.

2. Odprowadzenie ścieków:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do zbiorczej sieci komunalnej, prowadzącej ścieki na oczyszczalnię,

2) dla projektowanych lub rozbudowywanych obiektów należy przewidzieć rozbudowę sieci stosownie do potrzeb oraz na warunkach ustalonych przez ich zarządcę,

3) rozbudowa i przebudowa sieci winna odbywać się dodatkowo na warunkach ustalonych w dalszej części uchwały w pkt. 7,

4) zezwala się na prowadzenie sieci w pasach linii rozgraniczających dróg, w obszarach zieleni publicznej i ciągów pieszych oraz wzdłuż linii podziałów oraz granic nieruchomości,

5) nie zezwala się na realizację indywidualnych zbiorników na nieczystości ani przydomowych oczyszczalni ścieków.

3. Odprowadzenie nadmiaru wód deszczowych:

1) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych ulic i placów może się odbywać wyłącznie do istniejącej oraz rozbudowywanej, stosownie do potrzeb, sieci komunalnej,

2) warunki dla rozbudowy bądź przebudowy kanalizacji deszczowej określi zarządca sieci,

3) na obszarach zabudowy jednorodzinnej zezwala się na gromadzenie wód opadowych w szczelnych zbiornikach doziemnych, do wykorzystania na cele gospodarcze,

4) zanieczyszczenia powstające na obszarach niektórych usług i placów manewrowych należy neutralizować poprzez zainstalowanie odpowiednich urządzeń dla separacji substancji ropopochodnych,

5) prowadzenie sieci i przyłączy należy projektować z uwzględnieniem zapisów pkt. 7,

6) zezwala się na prowadzenie sieci w pasach linii rozgraniczających dróg, w obszarach zieleni publicznej i ciągów pieszych oraz wzdłuż linii podziałów oraz granic nieruchomości,

7) dopuszcza się, za zgodą administratora cieku, na odprowadzenie deszczówki do istniejącego, na terenie objętym planem, cieku.

4. Wyposażenie terenu w energię elektryczną:

1) dla zabudowy istniejącej, podlegającej rozbudowie lub modernizacji oraz dla zabudowy projektowanej należy przewidzieć konieczność rozbudowy sieci i urządzeń, elektroenergetycznych na warunkach ustalonych przez jej dystrybutora,

2) nie zezwala się na realizację sieci napowietrznych, wyłącznie w; postaci kabli doziemnych,

3) niezbędne nowe urządzenia elektroenergetyczne takie jak stacje transformatorowe, należy lokalizować na obszarach zabudowy usługowej, także jako wbudowane w obiekty kubaturowe oraz na terenach publicznych, nie należy ich lokalizować na obszarach mieszkaniowych,

4) prowadzenie linii musi uwzględniać ogólne warunki zawarte w pkt. 7.

5. Ogrzewanie obiektów oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę:

1) do celów grzewczych i technologicznych oraz uzyskania ciepłej wody należy wykorzystywać wyłącznie źródła ekologiczne takie jak: gaz, energia elektryczna, olej, instalacje solarne lub źródła zdalaczynne,

2) rozbudowa sieci ciepłowniczej winna odbywać się na warunkach ustalonych przez ich zarządcę oraz z uwzględnieniem zasad ogólnych, o których mowa w pkt. 7,

3) rozbudowa sieci gazowej może być realizowana na podstawie uzyskanych przez jej dostawcę warunkach oraz z uwzględnieniem zasad ogólnych określonych w pkt. 7,

4) nie zezwala się na realizację instalacji zbiornikowej gazu propan/butan w strefie frontowej działki, jedynie poza linią zabudowy,

5) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie, jako dodatkowego źródła ciepła, instalacji kominkowych.

6. Gospodarka nieczystościami stałymi:

1) stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwianie wg przyjętego na terenie miasta systemu,

2) dla odpadów pochodzących z działalności gospodarczej należy zapewnić miejsca wydzielone o ograniczonej dostępności wyposażone w szczelne zbiorniki przeciwdziałające przedostawaniu się odpadów do gruntu lub do powietrza atmosferycznego i unieszkodliwianie przez specjalistyczne firmy na podstawie zawartych umów.

7. Należy zapewnić dbałość o prawidłowe gospodarowanie terenami niezainwestowanymi poprzez prowadzenie sieci infrastruktury, w sposób równoległy i prostopadły do istniejących bądź projektowanych obiektów w odległościach minimalnych, dopuszczonych odrębnymi przepisami, od innych sieci i przyłączy.

8. Prowadzenie sieci przesyłowych przez tereny będące we władaniu osób fizycznych i prawnych wymagać będzie od ich administratorów uregulowań na gruncie kodeksu cywilnego.

9. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej istniejące na obszarach przeznaczonych do inwestowania lub przekształcania podlegają przebudowie na warunkach określonych powyżej.

10. Dla nowych podmiotów lokalizowanych na wyodrębnionych nieruchomościach należy przewidzieć zespoły parkingowe w obrębie granic władania, liczba miejsc powinna wynikać z ustalonych potrzeb, zarówno w odniesieniu do korzystających jak też zatrudnionych.

§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania. Do czasu realizacji inwestycji objętych niniejszym planem, sposób użytkowania terenów pozostaje niezmieniony. Nie zezwala się na realizację tymczasowych obiektów na gruntach niezainwestowanych.

§ 18. Obszary i zasady rehabilitacji i przekształceń. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują obszary wymagające przeprowadzenia procedury rehabilitacji i przekształceń, istniejąca niewielka enklawa zabudowy winna być jedyni poddana wymogom wynikającym z ustaleń szczegółowych, określonych w uchwale.

Rozdział 3.
przepisy końcowe

§ 19. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

§ 21. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „B" wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.