UCHWAŁA NR L/371/06
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 26 kwietnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu w rejonie obwodnicy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr XLI/308/05 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 września 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu w rejonie obwodnicy i po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielawa" uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto dwie enklawy terenu położonego w Bielawie pomiędzy obwodnicą oraz projektowanym przedłużeniem ul. 1-go Maja, o łącznej powierzchni ok. 13,4 ha, wg granic wyznaczonych na rysunku planu.

§ 2. 1. Celem ustaleń zawartych w planie jest:

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

2) dostosowanie ustaleń do zamierzeń inwestycyjnych,

3) zapewnienie ładu przestrzennego przy lokalizacji nowych inwestycji,

4) uwzględnienie w procesie zagospodarowania przestrzennego wymagań zrównoważonego rozwoju.

§ 3. 1. Ustaleniami planu objęto dwa obszary wyznaczone na rysunku planu granicami opracowania, stanowiącymi jednocześnie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2. Dla wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenów ustala się następujące przeznaczenie:

- P - tereny aktywności gospodarczej,

- U - tereny zabudowy usługowej,

- MS - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej,

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- WS - tereny wód otwartych,

- ZP - tereny zieleni ogólnodostępnej,

- KS - tereny urządzeń komunikacji,

- KD - tereny dróg publicznych, w tym:

- KD L - droga kategorii lokalnej.

3. Przedmiotowy obszar może być w całości przeznaczony na cele zgodne z przeznaczeniem lub częściowo także na cele przeznaczenia dopuszczalnego, na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały.

4. Przeznaczenie podstawowe określa symbol literowy do przecinka, przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające określa symbol literowy po przecinku.

§ 4. 1. Integralne części uchwały stanowią:

1) ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:

- Przepisy ogólne - rozdział 1,

- Przepisy szczegółowe - rozdział 2,

- Przepisy końcowe - rozdział 3,

2) rysunek planu w skali 1: 1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

a) na rysunku planu obowiązujące są oznaczenia wyszczególnione w objaśnieniach (legendzie),

b) treść podkładu mapowego nie jest przedmiotem rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,

2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) oznaczenia przeznaczenia terenów,

3) kierunek włączenia terenu objętego planem do dróg publicznych,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

1) planie - 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 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 sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej i ewidencyjnej w skali 1: 1000,

5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony liniami rozgraniczającymi przy czym za linie rozgraniczające uznaje się także granice opracowania planu miejscowego,

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

7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,

8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć prócz powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi także utwardzone nawierzchnie służące wewnętrznym parkingom, ciągom pieszym innym urządzeniom funkcjonalnie związanym z przeznaczeniem obszaru,

9) usługach - należy przez to rozumieć takie usługi jak:

- usługi bytowe, w tym: handel detaliczny, gastronomia, administracja, ubezpieczenie, bankowość, gabinety lekarskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej, placówki wychowawcze i opiekuńcze, ośrodki kultu itp.

- inne usługi komercyjne, w tym: rzemiosło produkcyjne i usługowe, warsztaty naprawcze, serwisy, handel hurtowy, podmioty obsługujące przemysł itp., oraz te, które są zaliczone w przepisach odrębnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w stosunku do których może być ustalony wymóg sporządzenia raportu oddziaływania,

10) wewnętrznej komunikacji ogólnodostępnej - należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne podmioty, położone poza ogrodzeniami ich zakładów,

11) przemyśle - należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne i drobnej wytwórczości, rzemiosło, składy i magazyny, bazy i zaplecza budownictwa i transportu drogowego itp.,

12) koncepcji funkcjonalno - przestrzennej - należy przez to rozumieć opracowanie dotyczące terenu lub jego części, zawierające proponowany podział nieruchomości, uwzględniające wszystkie uwarunkowania wynikające z planu miejscowego oraz przepisów szczególnych, sporządzone dla obszaru analizowanego wyznaczonego wg przepisów wykonawczych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 6. Przeznaczenie terenów

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem P,U przeznaczone na cele zabudowy przemysłowej, składów i magazynów jako funkcji podstawowej.

1) na przedmiotowych terenach dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

- zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,
- drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,
- budowę obiektów przeznaczonych na cele usług, o których mowa jest w § 5 ust. 1. lit. i, tiret 2, oraz tych, związanych wyłącznie z obsługą kompleksów przemysłowych i innych ogólnodostępnych, nie kolidujących z funkcją podstawową, których udział nie może przekroczyć 10 % powierzchni obszaru objętego planem,

2) na przedmiotowych terenach nie zezwala się na lokalizowanie takich usług, dla których należałoby ustanawiać szczególne warunki ochrony lub które powodowałyby jakieś ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich,

3) na przedmiotowych terenach nie zezwala się na lokalizowanie podmiotów, których podstawową działalnością jest gromadzenie i składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych,

4) Nie zezwala się na lokalizowanie instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U,MN, przeznaczone na cele usługowe jako funkcji podstawowej,

1) na przedmiotowym terenie dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną towarzyszącą prowadzonej działalności,
- zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,
- drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,
- budowę obiektów przeznaczonych na cele usług, z wyłączeniem tych, o których mowa jest w § 5 ust. 1. lit. i, tiret 2,
- budowę obiektów związanych wyłącznie z obsługą kompleksów przemysłowych i innych ogólnodostępnych, nie kolidujących z funkcją podstawową, których udział nie może przekroczyć 10 % powierzchni obszaru objętego planem,

2) na przedmiotowych terenach nie zezwala się na lokalizowanie takich usług, dla których należałoby ustanawiać szczególne warunki ochrony a które powodowałyby jakieś ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich,

3) na przedmiotowym terenie nie zezwala się na lokalizowanie podmiotów, których działalnością podstawową jest gromadzenie i składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych,

4) wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub może być orzeczone.

3. Wyznacza się w planie tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U,MS, przeznaczone na cele usługowe, określone w § 5 ust. 1. lit. i tiret 1 jako funkcji podstawowej,

1) na przedmiotowym terenie dopuszcza się jako funkcje uzupełniające:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną średniowysoką a także jednorodzinną,
- zieleń urządzoną z obiektami małej architektury,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, służącej podstawowej funkcji terenu, a także obszarów przyległych,
- drogi wewnętrzne służące obsłudze poszczególnych nieruchomości,

2) na przedmiotowym terenie zezwala się na lokalizowanie zabudowy związanej z funkcją podstawową lub uzupełniającą zamiennie i nie określa się proporcji między nimi w przypadku równoczesnego występowania,

3) na przedmiotowych terenach nie zezwala się na lokalizowanie takich usług, dla których należałoby ustanawiać szczególne warunki ochrony a które powodowałyby jakieś ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości sąsiednich,

4) na przedmiotowym terenie nie zezwala się na lokalizowanie podmiotów, których działalnością podstawową jest gromadzenie i składowanie odpadów i substancji niebezpiecznych,

5) wyklucza się lokalizację inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne lub może być orzeczone.

4. Wyznacza się w planie tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KS, przeznaczone na cele urządzeń związanych z komunikacją,

1) na przedmiotowych terenach nie zezwala się na realizację jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się lokalizowanie placów funkcjonalnych, parkingów publicznych, itp.,

3) zezwala się na prowadzenie na przedmiotowych terenach infrastruktury technicznej, ścieżek rowerowych, itp.,

4) dopuszcza się zmianę funkcji na P.U, przy czym należy przyjąć, że przy wymienności funkcji obowiązują ustalenia planu jak dla P.U.

5. Wyznacza się w planie tereny przeznaczone na cele zieleni publicznej i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

1) na przedmiotowych terenach nie zezwala się na realizację jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów przestrzennych i urządzeń o charakterze parkowym, takie jak; altany, trejaże i pergole, ogródki sezonowe, place zabaw i rekreacji ruchowej itp.,

3) zezwala się na prowadzenie na przedmiotowych terenach ścieżek rowerowych.

6. Wyznacza się tereny wód otwartych i cieków oznaczone na rysunku planu symbolem WS,

1) nie zezwala się na obudowę cieków,

2) dopuszcza się wykorzystanie ich do celów krajobrazowych z zachowaniem naturalnych łęgów i charakteru użytku.

7. Wyznacza się w planie tereny dróg i urządzeń komunikacji drogowej, oznaczone symbolem KD oraz dodatkowo symbolami literowymi oznaczającymi kategorię drogi - wg określenia w § 3 ust. 2,

1) tereny KD L przeznaczone są na cele dróg lokalnych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających - 15,0 m oraz maksymalnej 20,0 m.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla obszaru objętego planem:

1) dopuszcza się:

a) realizację zabudowy związanej z funkcją podstawową lub uzupełniającą i towarzyszącą terenu na działkach wyodrębnionych, posiadających bezpośredni zjazd z dróg publicznych lub pośrednio poprzez zjazd na drogę wewnętrzną, połączoną z drogą publiczną,

2) nakazuje się:

a) projektowaną zabudowę kształtować według wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy, w przypadku nieokreślenia linii zabudowy należy stosować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych z uwzględnieniem linii zabudowy ukształtowanych na działkach sąsiednich, jeśli odpowiadają one obowiązującym przepisom;

b) każdy z podmiotów należy lokalizować na jednej nieruchomości wyodrębnionej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- 6,0 m od linii rozgraniczających dróg i ulic kategorii L-lokalnej, oraz wewnętrznej ogólnodostępnej, które nie są wydzielone w rysunku planu,

- 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi głównej KD G, która stanowi południowo- wschodnią granicę opracowania planu.

2. Dla projektowanych na terenach 1.P,U i 2.P,U inwestycji kubaturowych należy przyjąć wyłącznie jako zasadnicze kierunki sytuowania obiektów równoległe i prostopadłe do granicy opracowania po stronie południowo - wschodniej, stanowiącej linię rozgraniczającą drogi głównej KD G.

3. Dla projektowanych na terenach 1.U,MN i 1.U,MS inwestycji należy przyjąć wyłącznie jako zasadnicze kierunki sytuowania obiektów równolegle i prostopadle do drogi 1.KD L.

4. Nakazy, dopuszczenia oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określa ponadto rozdział 2 - przepisy szczegółowe.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Dla terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne ustala się:

1) zezwala się na lokalizację podmiotów mogących znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań wynikających ze stosownych decyzji środowiskowych, jednakże z wyłączeniem podmiotów, których podstawowa działalność obejmuje zbieranie, unieszkodliwianie i odzysk odpadów i substancji niebezpiecznych oraz stacji demontażu pojazdów. Warunek ten dotyczy wyłącznie terenów 1.P,U oraz 2.P,U,

2) nie zezwala się na lokalizowanie podmiotów, w stosunku do których orzeczono by obowiązek ustanawiania stref ograniczonego użytkowania,

3) dopuszcza się stosowanie asfaltów i mas bitumicznych w celu utwardzenia nawierzchni wyłącznie dróg publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych oraz zjazdów z dróg publicznych. Dla celów utwardzenia miejsc postojowych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych w obrębie zakładów oraz powierzchni ekspozycyjnych należy stosować elementy drobnowymiarowe,

4) nakaz podczyszczania - przed odprowadzeniem do odbiornika - wód deszczowych lub roztopowych z dróg, parkingów oraz terenów składowych i technologicznych,

5) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować wyłącznie ekologiczne źródła energii, nie zezwala się na stosowanie zasiarczonych paliw stałych,

6) części nieruchomości nie przeznaczone do zainwestowania należy zachować jako biologicznie czynne i wyposażyć w zieleń towarzyszącą wielopiętrową.

2. Nie ustala się szczególnych zasad ochrony ze względu na położenie terenu objętego planem miejscowym poza zasięgiem obszarów zasługujących na ochronę, ani też planowane przeznaczenie nie będzie oddziaływać na takie obszary położone na terenie Bielawy.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury

1. Ze względu na istniejące uwarunkowania terenowe, na obszarze objętym planem brak jest podstaw do określania szczególnych zasad ochrony zabytków.

2. Wszystkie odkryte w trakcie robót ziemnych ruchomości, dobra kultury i nawarstwienia historyczne podlegają ochronie z mocy prawa, każdorazowo po stwierdzeniu takiego faktu należy powiadomić służby nadzoru archeologicznego.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Dla każdego podmiotu nakłada się obowiązek wykonania parkingu ogólnodostępnego, poza linią ogrodzenia zakładu, usytuowanego bezpośrednio przy zjeździe z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej ogólnodostępnej - o liczbie stanowisk dla samochodów osobowych i ciężarowych dostosowanej do specyfiki podmiotu.

2. Strefę zjazdu na wygrodzoną część nieruchomości należy kształtować w sposób, który umożliwi swobodny wjazd przy jednoczesnym ograniczeniu zajmowania pasa ruchu drogi wewnętrznej.

3. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,70 m; dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się natomiast stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

4. Zakazuje się umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części.

5. Dla wszystkich podmiotów usytuowanych wzdłuż drogi KD G, której linie rozgraniczające stanowią południowo-wschodnią granicę opracowania planu, obowiązuje zakaz wykonywania zjazdów bezpośrednich.

§ 11. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy

1. Na terenach oznaczonych w planie symbolem P,U dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:

1) wysokość - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, przy czym wysokość liczona od poziomu istniejącego terenu w strefie wejściowej do poziomu okapu dachu maksymalnie 15,0 m w przypadku dachów o spadku powyżej 15% lub 20 m w odniesieniu do wysokości całkowitej. Dopuszcza się stosowanie wyższych dominant architektonicznych, także instalacji wynikających z technologii,

2) wysokość posadowienia posadzki parteru, liczona w strefie wejściowej do budynku winna wynosić nie więcej niż 0,90 m powyżej istniejącego terenu,

3) dopuszcza się dachy płaskie;

4) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,

5) powierzchnia zabudowana na wydzielonych działkach, razem z nawierzchniami utwardzonymi i parkingami oraz podjazdami nie może zajmować więcej niż 70% powierzchni działki brutto, co najmniej 30% działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny;

6) dla projektowanej zabudowy dopuszcza się dostępne technologie wznoszenia budynków, strefy wejściowe obiektów administracyjno-socjalnych wymagają szczególnych rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem materiałów i rozwiązań wysokiej jakości,

7) należy zapewnić miejsca parkingowe na każdej z działek, zgodnie ze wskaźnikiem min. 1 mjsc/1,5 zatrudnionego + min 5 miejsc dodatkowych.

2. Na terenach oznaczonych w planie symbolem U,MN dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:

1) wysokość - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, w tym jedna w konstrukcji dachu, przy czym wysokość liczona od poziomu istniejącego terenu w strefie wejściowej do poziomu okapu dachu maksymalnie 7,5 m i 10,0 m w odniesieniu do wysokości całkowitej, nachylenie połaci nie mniej niż 30°,

2) wysokość posadowienia posadzki parteru, liczona w strefie wejściowej do budynku winna wynosić nie więcej niż 0,60 m powyżej istniejącego terenu,

3) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,

4) powierzchnia zabudowana na wydzielonych działkach, razem z nawierzchniami utwardzonymi i parkingami oraz podjazdami nie może zajmować więcej niż 70% powierzchni działki brutto, co najmniej 30% działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny;

5) dla projektowanej zabudowy ustala się technologie tradycyjne, strefy wejściowe obiektów administracyjno-socjalnych wymagają szczególnych rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem materiałów i rozwiązań wysokiej jakości,

6) należy zapewnić miejsca parkingowe na każdej z działek, zgodnie ze wskaźnikiem min. 1 mjsc/1,5 zatrudnionego + min 2 miejsca dodatkowe.

3. Na terenach oznaczonych w planie symbolem U,MS dopuszcza się lokalizację obiektów o następujących parametrach:

1) wysokość - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne oraz poddasze użytkowe, przy czym wysokość liczona od poziomu istniejącego terenu w strefie wejściowej do poziomu okapu dachu maksymalnie 9,0 m i 12,0 m w odniesieniu do wysokości całkowitej,

2) wysokość posadowienia posadzki parteru, liczona w strefie wejściowej do budynku winna wynosić nie więcej niż 0,60 m powyżej istniejącego terenu,

3) dachy strome kalenicowe o symetrycznym nachyleniu połaci i kącie nie mniejszym niż 30°, dopuszcza się lukarny, dachy mansardowe, drugie kalenice itp.,

4) budynki należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,

5) powierzchnia zabudowana na wydzielonych działkach, razem z nawierzchniami utwardzonymi i parkingami oraz podjazdami nie może zajmować więcej niż 70% powierzchni działki brutto, co najmniej 30% działki należy zagospodarować jako teren biologicznie czynny;

6) dla projektowanej zabudowy ustala się technologie tradycyjne, strefy wejściowe obiektów administracyjno-socjalnych wymagają szczególnych rozwiązań architektonicznych z zastosowaniem materiałów i rozwiązań wysokiej jakości,

7) należy zapewnić miejsca parkingowe na każdej z działek, zgodnie ze wskaźnikiem min. 1 miejsce/1,5 zatrudnionego + min 1 miejsce/1 mieszkanie.

4. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych w planie symbolem KD L należy przyjąć następujące parametry:

1. kategoria ulicy lokalna (KD L).

2. droga jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu.

3. co najmniej jednostronny chodnik o szerokości 1,5 m, dla drogi 1.KD L chodnik dwustronny.

4. wydzielony pas dla rowerów w drodze 1.KD L oraz 2.KD L, o szerokości min. 2,0 m.

5. dopuszcza się pasy zieleni, dodatkowe pasy w rejonach skrzyżowań i zjazdów, zatoki parkingowe i place zawracania, itp.

6. Dla terenów związanych z obsługą komunikacji oznaczonych w planie symbolem KS należy przyjąć parametry umożliwiające zawracanie i spełniające wymagania wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

7. Dla terenów wewnętrznej komunikacji kołowej ogólnodostępnej, nie wydzielonej na rysunku planu, należy przyjąć następujące parametry:

1) szerokość w liniach rozgraniczających min 10 m z utwardzoną jezdnią o szerokości minimum 5,0 m,

2) w szczególnych przypadkach dopuszcza się wykonanie zjazdów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 6,0 m z zielenią towarzyszącą, warunek ten dotyczy wyłącznie odcinków dróg nie dłuższych niż 30,0 m,

3) nakazuje się drogi wewnętrzne wyposażyć w place manewrowe do zawracania, zatoki i rozszerzenia, uwzględniając wielkości wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb podmiotów przez nie obsługiwanych,

4) w rejonie zjazdów z dróg publicznych należy stosować rozszerzenia pod kątem 45°, zapewniające większe bezpieczeństwo w strefach włączeń.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Teren objęty niniejszym planem nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym w zakresie terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych podmiotów i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących - w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną określonych w § 11.

2. Na terenach P,U określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych na 4000 m^2, dla pozostałych obszarów 1000 m^2.

3. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg dojazdowych winien wynosić – 90^o, z tolerancją ± 15^o.

4. Każda z wydzielonych na cele inwestycyjne działek musi posiadać wielkość i cechy geometryczne oraz dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej spełniające wymogi dla realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

5. Wstępny projekt podziału nieruchomości powinien być sporządzony w oparciu o koncepcję funkcjonalno - przestrzenną zamierzenia, przez osobę wpisaną na listę stowarzyszenia zawodowego architektów lub urbanistów.

6. Dopuszcza się podział nieruchomości, w przypadku:

1) zapewnienia każdej z wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej na zasadach zapisanych w planie,

2) zapewnienia wielkości umożliwiającej zagospodarowanie i użytkowanie zgodne z przeznaczeniem w planie,

3) warunek dostępności nie dotyczy wyodrębnianych obszarów zieleni.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Zakazuje się zabudowy w pasie 3 m od górnej krawędzi skarpy rowów melioracyjnych, w celu umożliwienia prawidłowej ich eksploatacji i konserwacji.

2. Na wydzielonych działkach, w pasie pomiędzy wyznaczoną linią zabudowy, a granicą frontową działki zakazuje się wznoszenia jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej w tym również urządzeń i instalacji przestrzennych.

3. Strefy frontowe działek należy wyposażyć w zieleń zorganizowaną, ozdobną o wysokich walorach estetycznych.

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

1. Zaopatrzenie w wodę:

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

2. Odprowadzenie ścieków:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci komunalnej, prowadzącej ścieki na oczyszczalnię, na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci.

3. Odprowadzanie wód opadowych:

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

2) wody opadowe odprowadzane z utwardzonych powierzchni dróg i palców należy przed odprowadzeniem do sieci poddać oczyszczeniu z substancji ropopochodnych.

4. Wyposażenie terenów w energię elektryczną i media telekomunikacyjne:

1) budowa, rozbudowa i modernizacja sieci, urządzeń i budynków na warunkach ustalonych przez właściciela sieci,

2) zakazuje się prowadzenia linii napowietrznych.

5. Ogrzewanie oraz zaopatrzenie w ciepłą wodę użytkową:

1) do celów grzewczych i technologicznych oraz uzyskania ciepłej wody użytkowej należy stosować wyłącznie źródła ekologiczne takie jak: gaz płynny lub ziemny, energia elektryczna i solarna, olej opałowy, biomasa,

2) dopuszcza się lokalizację kontenerowych stacji redukcyjno-pomiarowych gazu na terenie objętych niniejszym planem.

6. Gospodarka odpadami stałymi:

1) bytowe odpady stałe należy gromadzić poddawać segregacji w miejscach do tego przeznaczonych, w sposób zapewniających ochronę środowiska wg systemu przyjętego na terenie miasta,

2) dla odpadów pochodzących z działalności gospodarczej należy zapewnić miejsca wydzielone o ograniczonej dostępności, zapewniające spełnienie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

7. Prowadzenie sieci przesyłowych przez tereny będące we władaniu osób fizycznych i prawnych wymaga uregulowań przez zarządców tychże sieci na gruncie kodeksu cywilnego.

8. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej istniejące na terenach przeznaczonych do zainwestowania bądź przekształcenia mogą podlegać przebudowie na powyższych warunkach.

9. Wszystkie wymienione wyżej sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w pasach linii rozgraniczających dróg, w obszarach zieleni publicznej i ciągów pieszych, przestrzeni publicznych. Dopuszcza się prowadzenie sieci przez tereny zainwestowania kubaturowego wyłącznie wzdłuż granic podziałów nieruchomości oraz naturalnych podziałów w terenie.

10. W fazie przygotowania inwestycji sieciowych należy zapewnić dbałość o prawidłowe gospodarowanie terenami niezainwestowanymi poprzez prowadzenie ich w sposób równoległy i prostopadły do istniejących bądź projektowanych obiektów, w odległościach minimalnych dopuszczonych odrębnymi przepisami od innych sieci i urządzeń.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów Nie określa się przeznaczenia tymczasowego. Do czasu realizacji inwestycji obszar pozostaje w użytkowaniu rolnym.

§ 17. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy Dla całego obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego i przeznaczonego na cele zainwestowania, ustala się stawkę w wysokości 30%, warunek ten nie dotyczy terenów będących własnością gminy.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Zbigniew Dragan