UCHWAŁA NR VI/45/07
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 31 stycznia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Wysokiej, Korczaka i byłej linii kolejowej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Nr XXXIX/290/05 z dnia 29 czerwca 2005 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania rejonu ulic: Wysokiej i Korczaka oraz byłej linii kolejowej

Rada Miejska
po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa uchwala
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic: Wysokiej i Korczaka oraz byłej linii kolejowej

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto teren o łącznej powierzchni ok. t 6,5 ha, położony po stronie południowo - zachodniej miasta, przyległy stroną północno - wschodnią do byłej linii kolejowej oraz do istniejącego zespołu zabudowy jednorodzinnej.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

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

2. umożliwienia 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 tereny funkcjonalne wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania i ponumerowane kolejno od nr 1 oraz odrębnie dla obszarów komunikacji także od nr l, których funkcje określono poniżej:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN

- tereny zabudowy usługowej - U,

- tereny wód otwartych - WS

- tereny dróg publicznych i urządzeń komunikacji drogowej - w tym: drogi lokalne - KD L

- tereny dróg wewnętrznych - KDW

- tereny ciągów pieszych z zielenią towarzyszącą - KDP

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

§ 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: 2000 - 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 sposobie użytkowania,

2) dopuszczalne orientacyjne linie podziału wewnętrznego,

3) obowiązująca linia zabudowy,

4) nieprzekraczalna linia zabudowy,

5) oznaczenia przeznaczenia terenów,

6) ścieżka rowerowa.

§ 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 : 2 000,
- terenie - należy przez to rozumieć teren 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 terenie,
- 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 na terenach wydzielonych - należy przez to rozumieć takie usługi jak: hotelarstwo, gastronomia, opieka zdrowotna, gabinety lekarskie, kosmetyczne, odnowy biologicznej, placówki wychowawcze i opiekuńcze, itp.
- usługach wbudowanych - należy przez to rozumieć usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, niesprzeczne z nią oraz nie oddziałujące na środowisko lokalne, zlokalizowane w zasadniczej kubaturze obiektu mieszkalnego, których powierzchnia nie może przekraczać 30 % powierzchni obiektu,

- drogach wewnętrznych - rozumie się przez to istniejące i projektowane drogi niezaliczone do dróg publicznych, wydzielone lub niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów oraz terenów rolnych i leśnych. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejęcia przez Gminę, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 7. Przeznaczenie terenów

1. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone są na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem literowym oraz w miarę potrzeby także cyfrowym.

2. Ustala się tereny usług oznaczone na rysunku symbolem U 1:

- 2.1. na terenie, o którym mowa w ust. 1 zezwala się na lokalizację usług wymienionych w § 6 uchwały lub podobnych, związanych z nimi,

- 2.2. jako funkcje towarzyszące dopuszcza się zieleń urządzoną,

- 2.3. na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i nawierzchni utwardzonych, służących podstawowej funkcji.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN 17 - MN 6 przeznacza się na cele zabudowy. mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnym, niskiej intensywności,

- 3.1. dopuszcza się na przedmiotowych obszarach lokalizowanie funkcji usług wbudowanych jako uzupełniających, pod warunkiem, że nie będą stanowić kolizji z funkcją podstawową,

- 3.2. na wymienionych terenach zezwala się na realizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów i nawierzchni utwardzonych, służących podstawowej funkcji.

4. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolem WS 1 - 2, stanowią cieki i wody otwarte, tj. powierzchnię biologicznie czynną z zielenią łęgową,

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

5. Ustala się tereny przeznaczone na cele ciągów pieszych ogólnodostępnych z towarzyszeniem. zieleni publicznej i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem KDP 1 - KDP6,

- 5.1. na wymienionych w ust. 5 terenach nie zezwala się na realizację jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej, dopuszcza się jedynie obiekty przestrzenne i urządzenia o charakterze parkowo- spacerowym, takie jak: altany, trejaże i pergole, ogródki sezonowe, place zabaw i rekreacji ruchowej,

- 5.2. na przedmiotowych terenach wszystkie ciągi piesze i alejki spacerowe powinny być utwardzone elementarni drobnowymiarowymi, typu kostka, mozaika, także grys kamienny. Nie zezwala się na stosowanie asfaltów i mas bitumicznych lub betonu wylewanego na mokro,

- 5.3. zezwala się na prowadzenie w tych obszarach utwardzonych ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej.

6. 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. 1 uchwały,

- 6.1. tereny KD L przeznaczone są na cele dróg publicznych lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m, z uwzględnieniem wyjątków, o których mowa w § 15, pkt 1.1.2.,

- 6.2. tereny KD W przeznaczone są na cele dróg wewnętrznych ogólnodostępnych o szerokości minimalnej 8,0 m w liniach rozgraniczających, na zakończeniu drogi KDW 4 należy wykonać plac manewrowy spełniający wymagania przepisów odrębnych i o wymiarach umożliwiających zawracanie pojazdom technicznym,

- 6.3. w pasach dróg dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej na warunkach ustalonych przez ich zarządców.

§ 8. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego

1. Dla terenu usługowego (U 1) 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 terenach,

3) zabudowa projektowana nie może być wyższa niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

4) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 60 % powierzchni działki brutto, wliczając w to zabudowę kubaturową oraz place i nawierzchnie utwardzone,

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

6) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od wyznaczonych granic terenu - wg oznaczenia na rysunku planu.

2. Dla obszarów mieszkaniowych (MN) ustala się:

1) dla wydzielonych na poszczególnych terenach działek należy zapewnić dostępność do dróg publicznych, także poprzez drogi wewnętrzne ogólnodostępne oraz pozostałe,

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 1200 m^2, zalecana średnia wielkość - 1500 m^2, przy czym dopuszcza się działki mniejsze, jeśli to wynika z już istniejącego podziału,

3) powierzchnia zabudowana nie może przekraczać 50% powierzchni działki brutto wliczając w to zabudowę kubaturową oraz place i nawierzchnie utwardzone,

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

5) dla obszarów mieszkaniowych ustala się linie zabudowy odpowiednio:

- 1. obowiązujące - 8,0 m od linii rozgraniczających, przy czym w przypadku konieczności wydzielania w terenie MN4, równoległej i przyległej do KDW4 drogi wewnętrznej odległość ta wynosi 11,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDW4,
- 2. nieprzekraczalne - 5,0 m od linii rozgraniczających poszczególne tereny oraz 15,0 m od linii rozgraniczających cieków,

6) nową zabudowę należy lokalizować w sposób równoległy i prostopadły do wyznaczonych obowiązujących lub nieprzekraczalnych linii 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. Tereny ogólnodostępnych ciągów pieszych z zielenią towarzyszącą (KDP) stanowią przestrzeń publiczną:

1) wyodrębnione strefy zieleni nie podlegają podziałom, grodzeniu i włączaniu w inne obszary funkcjonalne,

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

4. Tereny oznaczone symbolem WS stanowią przestrzeń ogólnodostępną, wyłączoną z zabudowy kubaturowej.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Teren oznaczony symbolem U 1 wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 1164/Wł decyzją z dnia 28.03.1986 roku jako park sanatoryjny i podlega ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

2. W obrębie strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. I działania inwestycyjne winny być podporządkowane rygorom konserwatorskim i zmierzać do:

- 2.1. zachowania i rewaloryzacji historycznego układu przestrzennego,
- 2.2. konserwacji zachowanych, głównych elementów układu,
- 2.3. usunięcia elementów uznanych za zniekształcające założenie historyczne i odtworzenia elementów zniszczonych, w oparciu o szczegółowe warunki określone każdorazowo przez służbę konserwatorską,

- 2.4. usuwania elementów dysharmonizujących.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 nie zezwala się na dokonywanie podziałów geodezyjnych, należy podjąć działania zmierzające do przywrócenia pierwotnych granic obszaru funkcjonalnego objętego ochroną konserwatorską.

4. Na całym obszarze objętym planem miejscowym nie zezwala się na lokalizowanie podmiotów, których działalność może powodować negatywne oddziaływanie na środowisko lokalne, w tym także uciążliwości okresowe, nie opisane prawnie.

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

6. Wszystkie projektowane parkingi ogólnodostępne oraz służące podmiotom działalności gospodarczej należy wyposażyć w urządzenia do separacji substancji ropopochodnych oraz neutralizacji ścieków chemicznie aktywnych.

7. Projektowana zabudowa kubaturowa winna odpowiadać wymogom regionalnej architektury pasma Sudetów Wschodnich, realizowana wyłącznie w technologii tradycyjnej.

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

9. 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. Wojewódzki konserwator zabytków może w uzasadnionych przypadkach wyrazić zgodę na odstępstwo od tego warunku.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

1. Teren objęty planem miejscowym, ze względu na położenie w większej części poza wszelkimi strefami zainteresowania służb konserwatorskich i archeologicznych nie jest obwarowany żadnymi dodatkowymi warunkami, wynikającymi z potrzeby objęcia ochroną, poza wymienionymi w § 9 ust. 2 i ust. 9.

2. Ze względu na położenie przedmiotowego obszaru na wznoszącym się stoku, dominującym w krajobrazie Bielawy, w strefie naturalnej otuliny Parku Krajobrazowego Gór Sowich, które podlegają ochronie jako dobro publiczne, należy w fazie projektowania poszczególnych inwestycji kubaturowych zapewnić wysoką jakość rozwiązań architektonicznych, uwzględniających regionalne uwarunkowania co do formy i charakteru zabudowy.

§ 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 KDP - 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 p-cie 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 mchu pojazdów (nie dotyczy to parkingów), 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 dwukondygnacyjne, w tym poddasze także nieużytkowe, w których wysokość od poziomu terenu do okapu dachu musi zawierać się w przedziale 3,5 - 5,0 m,

2) dachy na wszystkich obiektach należy projektować strome, kalenicowe o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem 35 - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub elementami dachówkowymi w kolorach

naturalnej ceramiki budowlanej, 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, łupek itp.,

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

6) budowa bądź rozbudowa obiektów może odbywać się wyłącznie w obrębie linii zabudowy, zezwala się na niewielkie fragmenty wykraczające poza wyznaczone linie, służące podkreśleniu stref wejściowych lub inne wynikające z podziału elewacji, części obiektów itp. -lecz nie więcej niż na 1,5 m, na odcinku 30% długości fasady.

2. Dla zabudowy usługowej (U 1) ustala się następujące parametry:

1) zabudowa usługowa nowoprojektowana nie może przekraczać 3-ch kondygnacji naziemnych,

2) pojedyncze obiekty usługowe nie mogą przekraczać 1000 m^2 powierzchni zabudowy, w przypadku powierzchni powyżej 500 m^2 należy dążyć do rozwiązań o rzutach rozczłonkowanych - nie zwartych,

3) dopuszcza się wyłącznie dachy strome, kalenicowe o symetrycznym nachyleniu połaci i kącie od 35 do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub elementami dachówkowymi w kolorach naturalnej ceramiki budowlanej.

3. Wysokość poziomu posadzki parteru w strefie wejściowej nie może przekraczać 90 cm powyżej poziomu terenu istniejącego.

§ 13. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1. Na terenie objętym planem miejscowym nie występują obiekty podlegające ochronie na mocy przepisów odrębnych, należy jedynie przestrzegać zasady, że wszystkie odbyte 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.

2. W celu ograniczenia szkód wywołanych przez wody powierzchniowe i podskórne występujące okresowo nie zezwala się na podpiwniczenie obiektów, poziom posadowienia posadzki parteru nie może być niższy niż 60 cm powyżej istniejącego terenu w strefie wejściowej do budynku.

3. Obiekty należy projektować z uwzględnieniem warunku wykonywania każdorazowo stosownej sieci drenarskiej.

§ 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 i ulic ustala się następujące parametry:

1) dla dróg lokalnych (KD L):

- 1. kategoria ulicy -lokalna, jednojezdniowa, z możliwością wyznaczenia miejsc postojowych,
- 2. szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 12,0 m, dopuszcza się niewielkie odstępstwa, lecz nie mniej niż 10,0 m w terenach, gdzie nie jest możliwe spełnienie określonego warunku,
- 3. szerokość jezdni nie mniej niż 6,0 m z możliwością poszerzenia w wyznaczonych miejscach parkowania oraz skrzyżowań z innymi drogami,
- 4. wydzielony ciąg pieszy o szerokości nie mniej niż 1,5 m co najmniej jednostronny,
- 5. dopuszcza się wprowadzenie zieleni towarzyszącej oraz elementów małej architektury.

2) Dla dróg wewnętrznych (KD W):

- 1. kategoria ulicy - wewnętrzna, KDW 4 - ogólnodostępna,
- 2. klasa techniczna - jak dojazdowa, jednojezdniowa,
- 3. szerokość w liniach rozgraniczających - min 8,0 m,
- 4. jezdnia min. 4,5m + chodnik, dopuszcza się jednoprzestrzenną o szerokości pasa ruchu 6,0 m,
- 5. drogi wewnętrzne ogólnodostępne, ślepo zakończone należy wyposażyć w plac manewrowy umożliwiający zawracanie pojazdom technicznym,
- 6. nawierzchnie utwardzone elementami drobnowymiarowymi, nie zezwala się na stosowanie asfaltów i mas bitumicznych.

2. Główne ciągi komunikacyjne zaleca się wyposażyć w zieleń szpalerową,

3. Wszystkie ciągi komunikacyjne muszą spełniać wymagania z zakresu ochrony przeciwpożarowej określone w przepisach odrębnych.

§ 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 w projektowaną zabudową w sposób uwzględniający zapis pkt. 7,
5) dopuszcza się wykonanie tymczasowych ujęć indywidualnych, do czasu realizacji zbiorczego systemu gminnego.

2. Odprowadzenie ścieków:

1) odprowadzenie ścieków sanitarnych należy projektować do zbiorczej sieci komunalnej, prowadzącej ścieki na oczyszczalnię, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację przyobiektowych oczyszczalni ścieków za zgodą organu wykonawczego gminy,
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, nie zezwala się na realizację indywidualnych zbiorników na nieczystości płynne. W wyjątkowych przypadkach, kiedy stwierdzi się brak możliwości odprowadzenia oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków lub rowów melioracyjnych, dopuszcza się realizację szczelnych zbiorników o pojemności min. $10m^3$.

3. Odprowadzenie nadmiaru wód deszczowych:

1) odprowadzenie nadmiaru wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych ulic i placów odbywać się może docelowo do istniejącej oraz rozbudowywanej stosownie do potrzeb sieci komunalnej, dopuszcza się odprowadzenie do gruntu do chwili realizacji zbiorczego systemu gminnego,
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 i na warunkach administratora cieku na odprowadzenie deszczówki do istniejącego na terenie objętym planem cieku.

4. Wyposażenie terenu w energię elektryczną:

1) 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 lub mieszkaniowej w miejscach nie kolidujących z zasadniczą zabudową, także jako wbudowane w obiekty kubaturowe oraz na terenach publicznych,

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, inne źródła odnawialne itp,

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

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

4) 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 nie zainwestowanymi 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. Wszystkie sieci infrastruktury technicznej istniejące na obszarach przeznaczonych do inwestowania lub przekształcania podlegają przebudowie na warunkach określonych powyżej.

9. Nie zezwala się na lokalizowanie urządzeń i instalacji do pozyskiwania energii wiatrowej.

10. Dla nowych podmiotów lokalizowanych na terenach usługowych (D) należy przewidzieć zespoły parkingowe w obrębie granic władania, liczba miejsc powinna wynikać z ustalonych potrzeb, zarówno w odniesieniu do korzystających jak też zatrudnionych, nie mniej jednak niż wg wskaźnika 1 miejsce / 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektu. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej (MN) należy prócz stanowisk garażowych przewidzieć 1 miejsce /1 mieszkanie oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług wbudowanych.

§ 17. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania

1. Do czasu realizacji inwestycji objętych niniejszym planem sposób użytkowania terenów pozostaje niezmieniony. Nie zezwala się na realizację tymczasowych obiektów na gruntach niezainwestowanych.

2. Dopuszcza się taki sposób wykorzystania gruntów na cele rolne, który nie spowoduje trwałych zmian uniemożliwiających docelowe przeznaczenie terenu wynikające z ustaleń niniejszego planu, tj: z wyłączeniem szkółkarstwa, nasadzeń drzewostanu, prowadzenia podziałów w trybie tzw. "rolnym" itp.

§ 18. Obszary i zasady rehabilitacji i przekształceń Na terenie objętym planem miejscowym nie występują obszary wymagające przeprowadzenia procedury rehabilitacji i przekształceń.

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 30 %.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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