UCHWAŁA NR XLIII/310/09
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 24 czerwca 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Bohaterów Getta i Przemysłowej.

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 późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr X/76/07 z dnia 25 kwietnia 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obszaru zawartego pomiędzy ulicami Bohaterów Getta i Przemysłową, Rada Miejska po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Bohaterów Getta i Przemysłowej

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje się obszar o powierzchni ok. 5,8 ha, położony w północnej części miasta Bielawa, przyległy do istniejących zespołów zabudowy mieszkalnej i usługowej.

2. Szczegółowy przebieg granicy obszaru objętego planem miejscowym przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.

§ 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. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 − stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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.

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) wymagane strefy zieleni izolacyjnej;

6) numery i symbole kategorii terenów określające ich przeznaczenie:

a) MN − tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) U/MN − tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,

c) MW − tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) IT − tereny dla prowadzenia infrastruktury technicznej,

e) tereny dróg i urządzeń komunikacji drogowej, w tym:

- KDG − teren drogi publicznej klasy głównej,

- KDL − teren drogi publicznej klasy lokalnej,

- KDD − teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

- KDW − teren drogi wewnętrznej,

- KPJ − teren komunikacji pieszojezdnej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 6, ustala się przeznaczenie podstawowe określone zestawem liter, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie towarzyszące i dopuszczalne bądź alternatywne oraz warunki ich dopuszczenia ustalone w dalszej części uchwały.

5. Tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem 1.KK są terenami zamkniętymi.

§ 5. 1. 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000,

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu miejscowego,

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub sposobu zagospodarowania, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie,

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, niesprzeczne z nią oraz nie oddziałujące negatywnie na środowisko lokalne, zlokalizowane w zasadniczej kubaturze obiektu mieszkalnego, których powierzchnia nie może przekraczać 30% powierzchni obiektu,

8) 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. W stosunku do nich nie występuje konieczność przejścia przez gminę, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a niezdefiniowanych wyżej, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 6. Przeznaczenie terenów. Na obszarze planu obowiązują przeznaczenia terenów zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Obiekty budowlane mogą być lokalizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie, z zachowaniem określonego przeznaczenia i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Sposób lokowania planowanych budynków powinien uwzględniać:

1) utrzymanie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu:

a) przy drodze KDG − 8 m od linii rozgraniczających drogę,

b) przy drodze KDL − 6 m od linii rozgraniczających drogę,

c) przy drodze KDD i KDW − 5 m od linii rozgraniczających drogę,

d) przy drodze KPJ − 4 m od linii rozgraniczających drogę,

e) przy terenach IT – 1,5 m od granicy terenu, Poza linię zabudowy mogą wykraczać niewielkie części budynku jak np. balkony, ganki i wykusze, jednak nie więcej niż 1,5 m na długości maksimum 30% fasady głównej,

2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych, dostępu do światła oraz dostępu do niezbędnej infrastruktury technicznej,

3) wymogi wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy.

3. Gabaryty, forma architektoniczna budynków i pozostałych elementów zagospodarowania (mała architektura, ogrodzenia, zieleń) powinny być kształtowane w sposób nawiązujący harmonijnie do cech lokalnego krajobrazu i sąsiadującej zabudowy z uwzględnieniem położenia i ekspozycji.

4. Wymagana wysokość dla nowej i przebudowywanej zabudowy zostaje określona dla każdego terenu w formie maksymalnej ilości kondygnacji. Wymagana ilość kondygnacji dotyczy fasady (elewacji frontowej) głównej bryły zabudowy. Poprzez główną bryłę rozumieć należy część zabudowy dominującą, której powierzchnia zabudowy stanowi więcej niż 60% ogólnej powierzchni zabudowy.

5. Wymaga się stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych (kamień, cegła ceramiczna, tynk szlachetny itp.).

6. Wprowadza się zakaz stosowania od strony terenów publicznych lub ogólnodostępnych − ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza podmurówkami lub słupkami o prostych formach. Nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych z prześwitami zajmującymi minimum 60% powierzchni ogrodzenia dla każdej sekcji ogrodzenia.

7. Wprowadza się zakaz stosowania siddingu lub płyty warstwowej jako materiału wykończenia fasad od strony dróg publicznych i ogólnodostępnych.

8. Zakaz wznoszenia obiektów z bali drewnianych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, nakazuje się przestrzeganie zasad określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, a ponadto ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych;

2) dopuszcza się wyłącznie prowadzenie takiej działalności gospodarczej, której szkodliwe oddziaływanie dla środowiska powodowane przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

3) w przypadku gdy planowany rodzaj działalności może powodować uciążliwości akustyczne, inwestor jest zobowiązany w granicach posiadanej nieruchomości wykonać strefy zieleni izolacyjnej wielopiętrowej, co najmniej wzdłuż obszarów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;

4) zakaz odprowadzania ścieków w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

5) nakaz wyposażenia terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania ścieków;

6) nakaz modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;

7) nakaz podczyszczania − przed odprowadzeniem do odbiornika − wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami szczególnymi;

8) nakaz rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem budowy cieków powierzchniowych i zbiorników tzw. małej retencji. Dopuszcza się przykrycie lub zarurowanie rowów melioracyjnych występujących na obszarze planu w sposób niepowodujący niepożądanych zmian w stosunkach wodnych;

9) nakaz odbioru i gromadzenia odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze jednolitych zasad − zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach – w tym obowiązkiem wstępnej segregacji i odzysku surowców wtórnych.

2. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się nakaz utrzymania i ochrony zespołów zieleni:

1) zieleni wysokiej i niskiej towarzyszącej zabudowie mieszkalnej;

2) pojedynczych drzew, a zwłaszcza starodrzewu oznaczonego na rysunku planu za wyjątkiem niezbędnych cięć pielęgnacyjnych oraz likwidacji tych, które kolidują z realizowanymi inwestycjami drogowymi.

3. Zakaz budowy nowych obiektów kubaturowych poza terenami przeznaczonymi w planie na cele inwestycyjne.

4. Przy utwardzaniu dojść i dojazdów (poza drogami publicznymi) zaleca się stosowanie elementów drobnowymiarowych, z preferencją dla materiałów naturalnych oraz innych ażurowych.

5. Dla zwiększenia retencyjności wodnej obszaru dopuszcza się budowę powierzchniowych lub podziemnych zbiorników wody opadowej, wykorzystywanej do celów gospodarczych. Zbiorniki otwarte należy zabezpieczyć przed wylęganiem komarów.

6. Nakaz kompensacji przyrodniczej w związku z likwidacją istniejącej roślinności.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej. Stwierdza się brak na obszarze planu obiektów lub stref objętych ochroną konserwatorską oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 10. Kształtowanie przestrzeni publicznych. Tereny oznaczone na rysunku planu: KDG, KDL, KDD, KPJ wyznacza się jako obszary związane z realizacją celu publicznego.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty podlegające ochronie na mocy przepisów prawa, 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.

§ 12. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Ustala się zasady i warunki wiążące przy podziale gruntów na tereny i działki budowlane lub scalaniu działek:

1. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych funkcji i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnie zabudowy oraz biologicznie czynną.

2. Tereny i poszczególne działki muszą mieć zapewnione dojście i całoroczny dojazd do dróg i ulic publicznych bezpośrednio lub poprzez wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających ustalonych w planie.

3. Narożniki wydzielanych działek należy ściąć zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności oraz wymaganych promieni skrętu.

4. Projekty podziału działek przyległych do pasa dróg publicznych powinny być zaopiniowane przez właściwego zarządcę drogi.

5. Projekty podziału wymagające na podstawie przepisów prawa zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego należy uznać za zgodne z tym planem, jeśli uwzględniają przynajmniej linie rozgraniczające pasy dróg wyznaczone na rysunku planu oraz odpowiadają określonym w planie cechom i parametrom. Oznacza to np., że jeśli jedna część działki objęta podziałem znajduje się w terenie przeznaczonym pod zabudowę druga część w pasie drogi, to podział jest zgodny z planem, jeśli przewiduje wydzielenie działki budowlanej od działki przeznaczonej pod poszerzenie pasa drogowego.

6. W stosunku do wszystkich terenów, 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.

7. Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach niespełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad podziału pod warunkiem, że uzyskały one status działek budowlanych przed wejściem planu w życie, zostały wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji lub stanowić będą efekt podziału, w wyniku którego część działki przeznaczona zostanie pod komunikacje.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obszar planu obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych i ulic, uzupełniony o drogi i ulice wewnętrzne (niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych).

2. Droga wojewódzka w ciągu drogi DW Nr 384 (ulica Żeromskiego) zachowuje wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne klasy G oraz lokalne przy ograniczeniu ilości zjazdów do niezbędnych. Po przeniesieniu DW 384 na odcinek zrealizowanej obwodnicy Bielawy dopuszcza się obniżenie klasy drogi do Z1/2.

3. Drogi i ulice miejskie klasy L (lokalne) obsługują połączenia lokalne.

4. Parametry techniczne dróg publicznych i ulic winny być sukcesywnie dostosowane do określonych w obowiązujących przepisach prawa − z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy. Podstawowe parametry poszczególnych dróg określono w § 20.

5. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki dróg i dojazdów wewnętrznych niewydzielonych.

6. Główne ciągi komunikacyjne zaleca się wyposażyć w zieleń szpalerową.

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

8. W obrębie działek przeznaczonych pod mieszkalnictwo i usługi należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc parkingowych otwartych lub w obiektach zamkniętych. Dla nowej lub adaptowanej zabudowy należy zapewnić nie mniej niż:

1) 1 miejsce postojowe licząc na każde 30 m^2 projektowanej powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

2) 2 miejsca postojowe licząc na 1 projektowane mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej;

3) 1 miejsce postojowe licząc na 1 projektowane mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej.

9. Nie mniej niż 10% ogólnie urządzonej w obrębie działki budowlanej liczby miejsc postojowych powinny stanowić miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, warunek ten nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej.

§ 14. Zasady obsługi obszaru oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ogólna zasada lokalizacji infrastruktury polega na poszanowaniu walorów ekonomicznych terenu w aspekcie jego wykorzystania zgodnie z podstawowym przeznaczeniem. Wszelkie sieci należy lokalizować wzdłuż linii rozgraniczających lub granic nieruchomości w maksymalnym do nich zbliżeniu przy uwzględnieniu stosownych warunków technicznych.

2. Zaopatrzenie w wodę:

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

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

3) nie zezwala się na realizacje indywidualnych ujęć wody do celów bytowych;

4) zezwala się na przebudowę sieci w miejscach kolidujących z projektowaną zabudową w sposób uwzględniający zapis ust. 1.

3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;

2) ustala się zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych odpowiednio ścieków przemysłowych, komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi;

3) ustala się obowiązek odprowadzania wód deszczowych z dróg, parkingów i terenów produkcyjnousługowych poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków – zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) z terenów przeznaczonych do zainwestowania wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub zbiorników wymienionych w § 8 ust. 5. W przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) utrzymuje się zasilanie obszaru ze stacji elektroenergetycznych poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno-kablową 20 kV i istniejące stacje transformatorowe − według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń;

2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego nastąpi poprzez modernizacje i przebudowę (np. wymianę transformatorów) istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia oraz budowę nowych odcinków linii kablowych lub stacji trafo na terenie IT;

3) ustala się zakaz budowy linii napowietrznych oraz słupowych stacji transformatorowych oraz nakaz sukcesywnego zastępowania istniejących sieci napowietrznych kablowymi, w tym kolidujących z planowaną zabudową;

4) ustala się rozbudowę sieci niskich napięciu oraz punktów oświetlenia ulicznego w pasach drogowych i na terenach przyległych określonych w odpowiednich ustaleniach planu.

5. Zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny.

6. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami w oparciu o przepisy szczególne:

1) organizacje odbioru odpadów komunalnych ze wszystkich gospodarstw domowych i obiektów usługowych na obszarze planu;

2) segregację odpadów u źródeł ich powstawania;

3) transport odpadów poza obszar planu do miejsc ich odzysku i unieszkodliwiania.

7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) do celów grzewczych oraz uzyskania ciepłej wody wymaga się stosowania indywidualnych systemów z wykorzystaniem niskoemisyjnych urządzeń grzewczych;

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

3) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej stosowanie jako dodatkowego źródła ciepła instalacji kominkowych, solarnych i z innych odnawialnych źródeł energii.

8. Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

1) utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuacje budowy sieci magistralnych i abonenckich;

2) nie dopuszcza się lokalizacji wieżowych urządzeń przekaźnikowych i masztów antenowych na obszarze planu.

§ 15. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów W pasach linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach, bez możliwości wprowadzania nowej zabudowy.

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 16. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami „1MN do 6MN” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu dla realizacji:

a) garaży wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,

b) budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym,

c) wbudowanych lokali usług nieuciążliwych,

d) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobiektowych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

2) powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 25% powierzchni dział-ki, jeżeli ten parametr został przekroczony na danej nieruchomości przed wejściem w życie planu, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej nie więcej niż o 10%;

3) wysokość zabudowy jednorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem, lecz nie więcej niż 10 m;

4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 1 kondygnacje nadziemną, lecz nie więcej niż 5 m;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni działki, jeżeli ten parametr został przekroczony na danej nieruchomości przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej nie więcej niż o 10%;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 30−50°,o kalenicy głównej równoległej do frontu działki; nie zezwala się na stosowanie dachów kopertowych;

7) pokrycia dachowe w postaci dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji czerwieni zbliżonej do naturalnego koloru cegły.

3. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń § 12: minimalną szerokość frontów działek przeznaczonych pod zabudowę ustala się na 20 m.

§ 17. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem „7MN” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu dla realizacji:

a) zabudowy wielorodzinnej w wyniku rozbudowy istniejącego budynku jednorodzinnego – do 3 lokali mieszkalnych,

b) garaży wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,

c) budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym,

d) wbudowanych lokali usług nieuciążliwych,

e) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobiektowych,

f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

2) powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki, jeżeli ten parametr został przekroczony na danej nieruchomości przed wejściem w życie planu, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej nie więcej niż o 10%;

3) wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 3 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem, lecz nie więcej niż 10 m;

4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 1 kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 5 m;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni działki, jeżeli ten parametr został przekroczony na danej nieruchomości przed wejściem w życie planu, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej nie więcej niż o 10%;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 30−50°; pokrycia dachowe w postaci dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych.

§ 18. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem„1U/MN” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudować usługową i mieszkaniową jednorodzinną bez ustalenia wzajemnych proporcji;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu dla realizacji:

a) garaży wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,

b) budynków gospodarczych towarzyszących budynkom usługowym i mieszkalnym,

c) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobiektowych,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) lokalizowanie zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

2) powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem, lecz nie więcej niż 10 m;

4) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 1 kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 5 m;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40% powierzchni działki;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 25−50°;

7) pokrycia dachowe w postaci dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji czerwieni zbliżonej do naturalnego koloru cegły.

3. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń § 12:

1) minimalną szerokość frontów działek przeznaczonych pod zabudowę ustala się na 25 m.

§ 19. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem „1MW”ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu dla realizacji:

a) zabudowy usługowej nieuciążliwej wbudowanej;

b) zieleni, placów zabaw, obiektów małej architektury;

c) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów przyobiektowych;

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 7:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się jak na rysunku planu;

2) budynki o trzech lub czterech kondygnacjach naziemnych o maksymalnej wysokości 16 m;

3) minimalna powierzchnia zabudowy budynku 300 m^2;

4) minimalna ilość lokali mieszkalnych w budynku 12 sztuk;

5) powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 30% powierzchni dział-ki, jeżeli ten parametr został przekroczony na danej nieruchomości przed wejściem w życie planu, dopuszcza się powiększenie powierzchni zabudowanej nie więcej niż o 10%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 35% powierzchni działki;

7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie powyżej 30°. Dopuszcza się dachy płaskie, imitacje dachów oraz zwieńczenia w postaci attyk;

8) pokrycia dachowe w przypadku dachów stromych w postaci dachówki lub materia-łów dachówkopodobnych w tonacji czerwieni zbliżonej do naturalnego koloru cegły.

§ 20. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami „1.IT-4.IT" ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod obiekty infrastruktury technicznej:

a) 1.IT i 2.IT korytarz terenu pod lokalizację przykrytego lub zarurowanego rowu melioracyjnego,

b) 3.IT jest terenem dla lokalizacji kontenerowej stacji trafo,

c) 4.IT korytarz terenu dla lokalizacji kabla energetycznego;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu dla realizacji:

a) ciągu pieszo-rowerowego,

b) innych sieci infrastruktury technicznej;

3) w przypadku braku konieczności wykorzystania terenów IT na cele wskazane wyżej można je połączyć z terenami sąsiednimi przy założeniu, że przyjmują one ustalenia obowiązujące dla tych terenów.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 7: zakaz trwałej zabudowy kubaturowej z wyłączeniem stacji trafo.

§ 21. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami KDG, KDL, KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne klasy stosownie z oznaczeniem,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) pod obiekty inżynieryjne związane z budową dróg;

b) pod miejsca postojowe;

c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

d) pod obiekty małej architektury;

e) pod zieleń urządzoną.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, z uwzględnieniem ustaleń

§ 13. ;

1) dla ulicy zbiorczej (KDG):

a) klasa ulicy – główna, jednojezdniowa z uwzględnieniem zapisu § 13 ust. 2,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, dopuszcza się odstępstwa, lecz nie mniej niż 12,0 m w terenach, gdzie nie jest możliwe spełnienie określonego warunku,

c) szerokość jezdni nie mniej niż 7,0 m z możliwością poszerzenia w wyznaczonych miejscach parkowania oraz skrzyżowań z innymi drogami,

d) wydzielony ciąg pieszy o szerokości nie mniej niż 1,5 m obustronny,

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

2) dla ulicy lokalnej (KDL):

a) klasa ulicy – lokalna, jednojezdniowa, z możliwością wyznaczenia miejsc postojowych,

b) 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,

c) szerokość jezdni nie mniej niż 6,0 m z możliwością poszerzenia w wyznaczonych miejscach parkowania oraz skrzyżowań z innymi drogami,

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 ulic dojazdowych (KDD):

a) klasa ulicy – dojazdowa, jednojezdniowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających minimalna 10,0 m, dopuszcza się niewielkie odstępstwa, lecz nie mniej niż 8,0 m w terenach, gdzie nie jest możliwe spełnienie określonego warunku,

c) szerokość jezdni nie mniej niż 6,0 m z możliwością poszerzenia w wyznaczonych miejscach parkowania oraz skrzyżowań z innymi drogami,

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.

§ 22. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod drogi wewnętrzne, niepubliczne ogólnodostępne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) pod obiekty inżynieryjne związane z budową dróg,

b) pod miejsca postojowe,

c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) pod obiekty małej architektury,

e) pod zieleń urządzoną.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 13. Dla dróg wewnętrznych (KDW):

a) klasa ulicy – wewnętrzna, KDW – ogólnodostępna,

b) klasa techniczna – jak dojazdowa, jednojezdniowa,

c) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8,0 m,

d) jezdnia min. 4,5 m + chodnik, dopuszcza się jednoprzestrzenną o szerokości pasa ruchu 5,0 m,

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

§ 23. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami KPJ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod komunikację pieszo-jezdną ogólnodostępną;

2) przeznaczenie dopuszczalne na cele:

a) ciągu pieszo-rowerowego;

b) drogi transportu rolnego;

c) realizacji obiektów inżynieryjnych związanych z budową dróg;

d) realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

e) zieleni urządzonej;

3) zakazuje się wykonywania zjazdów indywidualnych na sąsiednie tereny objęte planem.

2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zagospodarowania:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6,0 m;

2) droga jednoprzestrzenna bez konieczności wydzielania chodnika pieszego.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 24. 1. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

2. W odniesieniu do terenów gminy z wyłączeniem gruntów, na których ustanowiono prawo użytkowania wieczystego, bądź zbywanych na jej rzecz, stawkę procentową ustala się w wysokości 10%.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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