UCHWAŁA NR XLVI/325/09
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 26 sierpnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Ostroszowickiej i 22 Lipca.

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 XXII/162/08 z dnia 27 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania obszarów zawartych pomiędzy ulicami Ostroszowicką i 22 Lipca Rada Miejska, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa, uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulic Ostroszowickiej i 22 Lipca.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje się dwa obszary o łącznej powierzchni ok. 5,3 ha, położone w południowo-zachodniej części miasta Bielawa, przyległe do istniejących zespołów zabudowy mieszkalnej i usługowej.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych planem miejscowym przedstawia rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000.

§ 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. 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) MNU − tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) MW − tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) U − tereny zabudowy usługowej,

e) KS − tereny obsługi komunikacji,

f) WS − tereny wód płynących powierzchniowych,

g) R − tereny produkcji rolnej,

h) ZU − tereny zieleni urządzonej,

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

- KDZ − teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

- KDL − teren drogi publicznej klasy lokalnej,

- KDD − teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

- KDW − teren drogi wewnętrznej,

- KP − teren komunikacji pieszej.

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

3. 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. 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) 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 w skali 1 : 1000,

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

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

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

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

9) 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 przejęcia 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. Przeznaczenie terenów

§ 6. Na obszarze planu obowiązują przeznaczenia terenów zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 7. 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,

2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych, dostępu do światła oraz 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 materia-łów 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.

7. Wprowadza się zakaz stosowania sidingu lub płyty warstwowej jako materiału wykończenia fasad od strony dróg publicznych i ogólnodostępnych. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 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 wy-łączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych;

2) na obszarze 3.U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek opracowania raportu może być ustalony, na zasadach określonych w raporcie i tzw. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;

3) dopuszcza się wyłącznie prowadzenie takiej działalności gospodarczej, której uciążliwość dla środowiska powodowana przez hałas oraz zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby (w stopniu przekraczającym dopuszczalny poziom określony w przepisach szczególnych dla poszczególnych rodzajów zabudowy) nie przekroczy granic terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

4) 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;

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

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

7) nakaz modernizacji i rozbudowy istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,

8) nakaz podczyszczania – przed odprowadzeniem do odbiornika − wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami szczególnymi,

9) nakaz rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem budowy cieków powierzchniowych i zbiorników tzw. małej retencji,

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

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. Obowiązek dotyczący inwestora powinien zostać określony w tzw. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wydanej na podstawie przepisów szczegółowych dotyczących ochrony środowiska. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 9. Stwierdza się brak na obszarze planu obiektów lub stref objętych ochroną konserwatorską oraz dóbr kultury współczesnej. Kształtowanie przestrzeni publicznych

§ 10. Tereny oznaczone na rysunku planu : KDZ, KDL, KDD, KP wyznacza się jako obszary związane z realizacją celu publicznego. Granice i sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

§ 11. 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. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. 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 powierzchnię 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 prze- znaczonym pod zabudowę a druga część w pasie drogi, to podział jest zgodny z planem, jeśli przewiduje wydzielenie działki budowlanej od działki przeznaczonej pod poszerzenie pasa drogowego.

6. Prowadzenia nowych inwestycji na obszarze objętym planem winno być poprzedzone doprowadzeniem układu komunikacji wewnętrznej ogólnodostępnej do ustaleń określonych niniejszą uchwałą.

7. 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.

8. 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 komunikację. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

2. Droga powiatowa w ciągu drogi Nr 3006D (ulica Ostroszowicka), zachowuje wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne klasy Z oraz lokalne przy ograniczeniu ilości zjazdów do niezbędnych.

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 § 24.

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) 1,5 miejsca postojowego 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. Zasady obsługi obszaru oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 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 realizację 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 produkcyjno-usługowych 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 (GPZ) 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 modernizację i przebudowę (np. wymianę transformatorów) istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia oraz budowę nowych odcinków linii kablowych;

3) ustala się zakaz budowy linii napowietrznych oraz słupowych stacji transformatorowych oraz nakaz sukcesywnego zastępowania istniejących sieci napowietrznych kablowymi;

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

5. Zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala 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) organizację odbioru odpadów ze wszystkich gospodarstw domowych i obiektów usługowych na obszarze planu;

2) segregację odpadów u źródeł ich powstawania;

3) organizację wywozu odpadów przemysłowych, w tym niebezpiecznych, w oparciu o indywidualne uzgodnienia z poszczególnymi wytwórcami;

4) likwidację i rekultywację dzikich wysypisk na obszarze planu;

5) transport odpadów poza obszar planu i deponowanie ich na składowisku miejskim lub innym wskazanym w uchwale samorządu gminy.

7. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) zaleca się stosowanie centralnych lub indywidualnych, wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych 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.

8. Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

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

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

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. 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;

3) teren oznaczony symbolem 6MN przeznacza się na poprawienie warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, bez prawa zabudowy.

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 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 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 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° o kalenicy głównej równoległej do frontu działki;

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

8) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o ażurowości minimum 60% dla każdej sekcji ogrodzenia;

9) zakaz wznoszenia obiektów z bali drewnianych.

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

1) minimalną szerokość frontów działek przeznaczonych pod zabudowę ustala się na 20 m.

§ 17. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1MN/U do 5MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu dla realizacji:

a) garaży wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych,

b) budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym,

c) wbudowanych lub wolno stojących obiektów 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 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 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, 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 25-50° kalenicy głównej równoległej do frontu działki;

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

8) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o ażurowości minimum 60% dla każdej sekcji ogrodzenia;

9) zakaz wznoszenia obiektów z bali drewnianych.

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

1) minimalną szerokość frontów działek przeznaczonych pod zabudowę ustala się na 24 m.

§ 18. 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) garaży wolno stojących lub dobudowanych;

b) budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym;

c) wbudowanych 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) ze względu na wysokie walory wprowadza się ochronę istniejącej zabudowy wielorodzinnej na terenie 1.MW, poprzez:

a) zachowanie istniejącej bryły od frontu budynku oraz formy i pokrycia dachu;

b) zachowanie układu i wystroju elewacji;

c) stosowanie materiałów zewnętrznych i kolorystyki związanej ze stylem architektonicznym, w którym powstał obiekt, materiałów pokryć dachowych rodzimego pochodzenia np.: dachówka, lub inny materiał imitujący pokrycie ceramiczne;

2) ustala się utrzymanie dotychczasowego użytkowania obiektu mieszkalnego wielorodzinnego z możliwością jego przebudowy, rozbudowy lub częściowej zmiany sposobu użytkowania − zgodnego z podstawową lub dopuszczalną funkcją;

3) istniejąca na terenie tymczasowa zabudowa garażowa winna podlegać przebudowie, z koniecznością doprowadzenia obiektów do standardów zabudowy sąsiedniej;

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) powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 35% 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 40% powierzchni działki;

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

8) pokrycia dachowe w postaci dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji czerwieni zbliżonej do naturalnego koloru cegły;

9) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o ażurowości minimum 60% dla każdej sekcji ogrodzenia.

§ 19. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 1.U do 5.U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenu dla realizacji:

a) zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnej z wyjątkiem terenów 2.U i 4.U, na których dopuszcza się lokalizację mieszkania właściciela;

b) dla terenu 1.U dopuszcza się wymienność funkcji na KS;

c) dopuszcza się lokalizację stacji trafo na terenie 1.U;

d) garaży wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych, towarzyszących budynkom usługowym;

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) tereny 2.U, 3.U i 4.U mogą zostać funkcjonalnie połączone z zachowaniem odrębnych wymogów szczegółowych dla każdego z nich;

2) lokalizowanie zabudowy usługowej w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

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

4) wysokość zabudowy 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;

5) 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;

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

7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 25−45°;

8) pokrycia dachowe w postaci dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji czerwieni zbliżonej do naturalnego koloru cegły;

9) stacja transformatorowa – kontenerowa o stylizowanej architekturze nawiązującej do otaczającej zabudowy;

10) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o ażurowości minimum 60% dla każdej sekcji ogrodzenia;

11) zakaz wznoszenia obiektów z bali drewnianych.

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

1) minimalną szerokość frontów działek przeznaczonych pod zabudowę ustala się na 30 m.

§ 20. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod produkcję rolną;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) pod lokalizacje urządzeń melioracyjnych;

c) pod drogi i zjazdy.

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

1) całkowity zakaz zabudowy kubaturowej.

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

1) przeznaczenie podstawowe pod wody powierzchniowe płynące;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) pod obiekty i urządzenia hydrotechniczne;

b) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz zabudowy obiektów innych niż związanych z gospodarką wodną;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem ZU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod zieleń urządzoną niepubliczną związaną z zabudową mieszkaniową;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

b) pod obiekty małej architektury.

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

1) zakaz zabudowy kubaturowej.

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

1) dopuszcza się podział terenu ZU celem funkcjonalnego połączenia z sąsiadującymi terenami mieszkaniowymi.

§ 23. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod obsługę komunikacji kołowej ogólnodostępnej. Dla terenu 1.KS, w przypadku zmiany charakteru drogi ze ślepej, dopuszcza się zmianę funkcji stosownie na U lub MN/U, przy czym należy przyjąć, że przy wymienności funkcji obowiązują ustalenia planu jak dla terenu, do którego wydzielony obszar dołączono, linię zabudowy należy kontynuować jak dla terenu MN/U;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) pod obiekty małej architektury,

b) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz trwałej zabudowy kubaturowej.

§ 24. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami KDZ, 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 (KDZ):

a) klasa ulicy – zbiorcza, jednojezdniowa,

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 6,5 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.

§ 25. 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:

1) 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.

§ 26. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami KP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe pod komunikacje pieszą ogólnodostępną;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) pod ciąg pieszo-rowerowy;

b) pod obiekty inżynieryjne związane z budową dróg;

c) pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

d) pod awaryjną komunikację samochodową wynikająca z eksploatacja rowu melioracyjnego;

e) pod zieleń urządzoną niekolidującą z użytkowaniem rowu melioracyjnego.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 3,0 m;

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

Rozdział 3.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. 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%.

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta.

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