UCHWAŁA NR XLVI/327/09
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 26 sierpnia 2009 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i Osiedla Europejskiego w Bielawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1951, z późn. zm.), art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1, art. 15, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXIII/175/08 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska Bielawy, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa", uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Marii Konopnickiej i Osiedla Europejskiego w Bielawie.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar położony w południowo-wschodniej części miasta Bielawa w rejonie ulicy Marii Konopnickiej oraz Osiedla Europejskiego.

§ 2. Integralną część planu stanowią załączniki do niniejszej uchwały:

1) ustalenia niniejszej uchwały stanowiące część tekstową, zawarte w rozdziałach:
   a) Rozdział I − Przepisy ogólne,
   b) Rozdział II − Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem,
   c) Rozdział III − Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
   d) Rozdział IV − Przepisy końcowe,
2) rysunek planu w skali 1 : 1 000 – załącznik nr 1,
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2,
4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

§ 3. 1. Ustaleniami obowiązującymi na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania,
2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
3) miejsce projektowanej dominanty architektonicznej,
4) symbole identyfikujące tereny, złożone z:
   a) oznaczenia literowego:
      - U − teren zabudowy usługowej
      - MN − teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
      - MW − teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
      - ZI − teren zieleni ogólnodostępnej
      - E − teren urządzeń elektroenergetycznych
      - KS − teren obsługi komunikacji i parkingu
      - KDD − teren drogi dojazdowej
      - KDW − teren dróg wewnętrznych

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny:

1) granice terenu objętego zmianą

2) treść podkładu mapowego

3) linie podziału wewnętrznego – orientacyjne

4) linie energetyczne – istniejące.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) przepisach szczególnych i odrębnych − rozumie się przez to obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, przepisy prawa miejscowego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

2) rysunku planu − rozumie się przez to rysunek wymieniony w § 2 ust. 1pkt 2 niniejszej uchwał;

3) terenie − rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikującym,

4) obszarze − rozumie się przez to obszar objęty planem,

5) przeznaczeniu podstawowym − rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje w obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi,

6) przeznaczeniu dopuszczalnym − rozumie się przez to rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca użytkowanie podstawowe,

7) usługach komercyjnych − rozumie się przez to w szczególności usługi z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, edukacji, kultury, ochrony zdrowia, sportu, rekreacji, rozrywki, obsługi prawnej oraz finansowej oraz inną działalność gospodarczą o zbliżonym charakterze wraz z towarzyszącymi funkcjami biurowo-socjalnymi, niewywołujące kolizji z funkcją mieszkaniową,

8) uciążliwości dla środowiska − rozumie się przez to zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska (zwłaszcza hałas, wibracje, zapachy, zanieczyszczenie powietrza, wód i zanieczyszczenie odpadami), które stwarzają możliwość pogorszenia jego stanu, w rozumieniu przepisów szczególnych,

9) drogach wewnętrznych – rozumie się przez to inne niż drogi publiczne, które mogą być uchwałą rady miejskiej zakwalifikowane do dróg publicznych, mogą spełniać jednakże rolę dojazdów ogólnodostępnych w zespole zabudowy oraz charakteryzują się parametrami określonymi w dalszej części uchwały,

10) dominancie architektonicznej – rozumie się przez to obiekt budowlany w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Przepisy obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5. 1. Ustaleniami planu objęto tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz granicami opracowania i oznaczone symbolami, których funkcje określono poniżej:

- U − teren zabudowy usługowej

- MN − teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- MW − teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

- ZI − teren zieleni ogólnodostępnej

- KDD − pas drogi publicznej klasy D (dojazdowej)

- KDW − teren drogi wewnętrznej

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie towarzyszące i dopuszczalne, bądź alternatywne, oraz warunki ich dopuszczenia ustalone w dalszej części niniejszej uchwały. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy

§ 6. W celu zachowania ładu przestrzennego, a w szczególności utrzymania charakteru zabudowy miejskiego zespołu osadniczego ustala się zasady kształtowania zabudowy obowiązujące na całym obszarze opracowania:

1. Obiekty budowlane mogą być realizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych na ten cel w niniejszym planie, z zachowaniem określonego w rozdziale III przeznaczenia i warunków zabudowy.

2. Sposób usytuowania projektowanych budynków winien uwzględniać:

1) utrzymanie nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych i wewnętrznych, określonych dla poszczególnych klas dróg na rysunku planu i w § 8,

2) zapewnienie dostępu światła do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, dostępu do dróg publicznych, dostępu do wody pitnej oraz innych niezbędnych przyłączy infrastruktury technicznej dla istniejących i projektowanych budynków na działkach sąsiednich,

3) wymogi wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych dotyczące sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy – warunek ten nie dotyczy terenów: od MN1 do MN4, na których dopuszcza się sytuowanie obiektów w zbliżeniu lub bezpośrednio wzdłuż granicy dział-ki sąsiedniej.

3. Dla terenów mieszkaniowych i usługowych (MW i U) ustala się:

1) podstawową formą zabudowy winny być − bez względu na przeznaczenie − budynki wolno stojące z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z usługowymi, także realizację budynków o funkcji mieszanej, przy czym każdorazowo funkcja towarzysząca nie może przekraczać 30% w funkcji podstawowej. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta,

2) 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. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu − tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną,

3) nie zezwala się na realizację obiektów gospodarczych,

4) wymagana forma dachu:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej − dwuspadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 30°−45°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.; dopuszcza się na terenach MW1 oraz U1 stosowanie dachów płaskich lub mansardowych o wszystkich innych nachyleniach połaci,

   b) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy,

   c) wymaganym pokryciem dachu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne, w naturalnym ceglastym kolorze, warunek nie dotyczy dachów płaskich.

4. Dla terenów mieszkaniowych (MN) ustala się:

1) podstawową formą zabudowy winny być − bez względu na przeznaczenie − budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z garażowymi. Preferuje się nadawanie budynkom rzutu zgodnego z tradycją historyczną – wydłużonego prostokąta,

2) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą lub grupową na terenach od MN1 do MN4,

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. Dla zapewnienia ciągłości kulturowej zaleca się stosowanie rozwiązań przestrzennych i estetycznych nawiązujących do tradycji budownictwa regionu − tzw. stylu sudeckiego, poprzez sytuację, skalę, bryłę i formę architektoniczną,

4) wymagana forma dachu:

a) dla zabudowy mieszkaniowej − dwuspadowy lub wielospadowy symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35°−45°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp.,

b) dla budynków gospodarczych i garaży − forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku − nie ustala się,

c) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje ten sam kąt nachylenia połaci oraz materiał pokryciowy,

d) wymaganym pokryciem dachu dla zabudowy mieszkaniowej jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne, w naturalnym ceglastym kolorze.

5. Wysokość liczona od poziomu terenu do kalenicy w osi ściany szczytowej, przy zachowaniu wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich w zakresie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powinna wynosić:

1) dla nowej zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych w zabudowie wielorodzinnej oraz usługowych – do 13 metrów (przy zastosowaniu dachów płaskich) oraz do 15 metrów (przy zastosowaniu dachów stromych), lecz nie mniej niż 10 metrów,

b) dla budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej − do 10 metrów,

c) dla garaży − do 6 metrów,

2) projektowana na terenie U1 dominanta architektoniczna może odbiegać od wskazanych wyżej parametrów.

6. Wymaga się w zabudowie mieszkaniowej stosowania naturalnych materiałów elewacyjnych (drewno, kamień, ceramika budowlana, tynk szlachetny).

7. W zabudowie mieszkaniowej i usługowej wprowadza się zakaz stosowania: blach, siddingu, płyt warstwowych (tzw. „obornickich") oraz innych z tworzyw sztucznych, jako materiału wykończeniowego ścian.

8. Wprowadza się zakaz stosowania od strony terenów publicznych ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza podmurówkami i słupkami o prostych formach.

§ 7. W celu racjonalnego zagospodarowania i wykorzystania terenów ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) powierzchnia zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem MN nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem terenów MN1-MN4, dla których dopuszcza się 50%,

2) powierzchnia zabudowy kubaturowej na terenach oznaczonych symbolem MW i U nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się zwiększenie wymienionej wartości w przypadku realizacji garaży, których warstwa wierzchnia pokrycia stanowi teren biologicznie czynny,

3) powierzchnia biologicznie czynna na terenach oznaczonych symbolem MN powinna wynosić nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

4) powierzchnia biologicznie czynna na terenach oznaczonych symbolem MW i U powinna wynosić nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 8. 1. W celu utrzymania uporządkowanych linii zabudowy ustala się następujące odległości dla lokalizacji obiektów:

1) przy drodze KDD − minimum 5 metrów od linii rozgraniczającej drogę – nie dotyczy terenów MN1-MN4,

2) przy drodze KDW − minimum 5 metrów od linii rozgraniczającej drogę – nie dotyczy terenów MN1, MN2 i MN3 oraz części terenu MN4 obsługiwanego z drogi KDW3.

2. Poza linię zabudowy mogą wykraczać w stronę drogi niewielkie części budynku, takie jak np. balkony, ganki i wykusze, jednak nie więcej niż 1,5 m na długości max 30% fasady głównej. Warunki zagospodarowania terenów dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu

§ 9. 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 aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych, a ponadto ustala się:

1. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem obiektów i urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej,

2. W terenach MN, MW i U dopuszcza się 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 ją posiada tytuł prawny.

3. Zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód deszczowych w sposób pogarszający stan gleb oraz wód powierzchniowych i podziemnych.

4. Nakaz wyposażenia terenów przeznaczonych dla zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej dla odprowadzania ścieków do systemu gminnego.

5. Nakaz podczyszczania − przed odprowadzeniem do odbiornika − wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

6. 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.

7. Nakaz urządzenia i utrzymywania zieleni o funkcji ogólnodostępnej w strefach oznaczonych na rysunku planu oraz terenach ZI.

§ 10. Dla zachowania równowagi przyrodniczej i walorów naturalnych krajobrazu ustala się:

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

2. Obowiązek zachowania w odpowiednich proporcjach „powierzchni biologicznie czynnych” w obrębie terenów przeznaczonych dla zabudowy (wg § 7 ust. 3 i 4).

3. Przy utwardzaniu dojść i dojazdów (poza pasami jezdni dróg publicznych) należy stosować elementy drobnowymiarowe.

4. Dla zwiększenia retencyjności wodnej obszaru zaleca się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budowę powierzchniowych lub podziemnych zbiorników wody opadowej, wykorzystywanej do celów gospodarczych. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Stwierdza się brak w obszarze planu obiektów lub stref objętych ochroną konserwatorską. Zasady i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie oraz zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, wynikające z przepisów odrębnych

§ 12. W celu zachowania wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej należy:

1. Dla wszystkich budynków zapewnić możliwość dojazdu o każdej porze roku poprzez drogi i dojazdy niewydzielone o parametrach spełniających wymagania określone przepisami szczególnymi.

2. Zapewnić źródła przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia po-żaru, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13. 1. W celu zapewnienia właściwych warunków ochrony przed hałasem, wyróżnia się tereny, zaliczone do poszczególnych rodzajów dopuszczalnego poziomu hałasu, określonych w przepisach szczególnych:

1) tereny dopuszczające zabudowę mieszkaniową oznaczone w planie symbolami MN i MW.

2. W zabudowie mieszkaniowej realizowanej w pobliżu terenów lub obiektów wywołujących uciążliwości, należy stosować techniczne środki eliminujące hałas, np. przegrody budowlane o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 14. 1. W pasach linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się użytkowanie terenów na dotychczasowych zasadach, bez możliwości wprowadzania nowej zabudowy.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, mogą być w przyszłości wykorzystane na cele modernizacji drogi do wymaganych parametrów, stosownie do zamierzeń zarządcy. Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane lub ich scalania

§ 15. Ustala się zasady i warunki wiążące przy podziale gruntów na tereny i działki budowlane lub scalania działek:

1. Nie przewiduje się zastosowania w obszarze planu trybu scalania. Dopuszcza się podział nieruchomości lub łączenie działek.

2. Linie podziału geodezyjnego powinny odpowiadać ustalonym na rysunku planu liniom rozgraniczającym tereny o różnych funkcjach.

3. Nie stanowią ustalenia niniejszego planu orientacyjne linie podziału wewnętrznego oznaczone na rysunku.

4. Powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych obiektów powinna być dostosowana do założonego programu użytkowego (z uwzględnieniem powierzchni dla obiektów i urządzeń towarzyszących − w tym parkingów) z zachowaniem wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz biologicznie czynną określone w § 7.

5. Poszczególne działki przeznaczone do zabudowy muszą mieć zapewnione dojście, całoroczny dojazd i prawo przyłączenia do sieci niezbędnej publicznej infrastruktury technicznej bezpośrednio od ogólnodostępnej drogi wewnętrznej KDW lub od dróg i ulic publicznych, po uzgodnieniu z ich zarządcą, za zgodą administratora sieci dopuszcza się inne rozwiązania.

6. Przy dokonywaniu nowego podziału nieruchomości na działki budowlane należy stosować następujące minimalne powierzchnie i szerokości frontów działek:

a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolno stojącej − 700 m^2, szerokość frontu działki – 20 metrów,

b) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej bliźniaczej − 500 m^2, szerokość frontu działki – 12 metrów,

c) dla pozostałej zabudowy wg potrzeb wynikających z programu użytkowego – nie ustala się.

7. Podstawowy, zalecany kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dróg publicznych winien wynosić − 90°. Narożniki wydzielanych działek leżących na skrzyżowaniach dróg należy ściąć zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności.

8. Projekty podziału terenów położonych przy drogach publicznych powinny być zaopiniowane przez właściwego zarządcę drogi. Zasady obsługi obszaru w zakresie komunikacji oraz modernizacji, rozbudowy i budowy dróg

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

2. Drogi i ulice gminne klasy D (dojazdowe) obsługują połączenia lokalne.

3. Parametry techniczne dróg publicznych i ulic winny być sukcesywnie dostosowane do określonych w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych − z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy. Podstawowe parametry poszczególnych dróg określono w § 22.

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

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

a) 1 miejsce postojowe licząc na każde 50 m^2 projektowanej powierzchni użytkowej w lokalach usługowych,

b) 1 miejsce postojowe licząc na 1 projektowane mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,

c) 1,3 miejsca postojowego licząc na 1 projektowane mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej.

6. Nie mniej niż 5% 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

§ 17. 1. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń gminnych, realizowanych na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się sukcesywną rozbudowę gminnej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z odprowadzeniem ścieków do gminnego systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków,

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

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

4) z terenów przeznaczonych do zainwestowania wody opadowe należy odprowadzać do kanalizacji deszczowej. W przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) na całym obszarze obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej i odwrotnie.

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

3) zabrania się budowy i rozbudowy istniejących w obszarze planu sieci napowietrznych, które powinny być sukcesywnie zamienione na kablowe,

4) w obrębie przestrzeni publicznych, terenów zabudowy, z wyłączeniem mieszkalnictwa jednorodzinnego oraz pasów zieleni izolacyjnej zezwala się na realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych.

4. Zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

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

2) prowadzenie sieci gazowej należy projektować wyłącznie w terenach ogólnodostępnych, pasach dróg i ulic. Dopuszcza się także poprzez tereny zainwestowania, jednakże za zgodą ich dysponenta oraz z poszanowaniem naturalnych linii podziału, granic władania, możliwości późniejszego zagospodarowania itp.

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

1) organizację odbioru odpadów ze wszystkich gospodarstw domowych, obiektów usługowych i działalności gospodarczej zgodnie z gminnym programem gospodarki odpadami i przepisami szczególnymi.

6. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) wymaga się stosowania indywidualnych systemów z wykorzystaniem niskoemisyjnych urządzeń grzewczych,

2) dopuszcza się realizacje sieci grzewczej opartych o źródła zdalaczynne w pasach komunikacji ogólnodostępnej na warunkach ustalonych przez dystrybutora.

7. Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

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

2) zabrania się lokalizacji urządzeń przekaźnikowych, w tym wieżowych w terenach dopuszczających zabudowę mieszkalną.

Rozdział 3.
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 18. 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem U przeznacza się pod zabudowę usługową związaną z usługami komercyjnymi lub publicznymi.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenu (z wyjątkiem terenu U1) dla realizacji:

a) funkcji mieszkaniowej towarzyszącej podstawowej funkcji usługowej,

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

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu ustala się:

a) możliwość lokalizacji nowych obiektów o przeznaczeniu zgodnym z funkcją podstawową lub uzupełniającą,

b) utrzymanie i budowę sieci infrastruktury technicznej, dróg oraz parkingów,

c) pomiędzy terenami U2 i MN1 realizację urządzonych terenów zielonych; wzdłuż granic terenu w strefie pomiędzy granicą a nieprzekraczalną linią zabudowy należy wprowadzić zieleń o charakterze izolacyjno--osłonowym oraz dekoracyjnym.

4. Zezwala się na realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2 na terenie oznaczonym symbolem U2, dla pozostałych terenów jako maksymalną powierzchnię należy przyjąć 300 m^2.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U1 stanowi teren publiczny. Na terenie U1 w miejscu oznaczonym na rysunku planu należy zaprojektować dominantę architektoniczną, stanowiącą zamknięcie osi urbanistycznej mającej swój początek na obiekcie zabytkowego Kościoła przy ulicy Wolności.

a) w przypadku realizacji obiektu kubaturowego, należy uwzględnić dodatkowo warunki:

- co najmniej część obiektu lub element jego wystroju winien wysokością dominować nad wysokością obiektów sąsiadujących,

- materiały zastosowane w wystroju muszą charakteryzować się ponadstandardową jakością,

- dopuszcza się sytuowanie obiektu bezpośrednio wzdłuż granicy z działką sąsiednią,

b) w przypadku realizacji budowli o charakterze nieużytkowym należy uwzględnić dodatkowo warunki:

- wysokość winna odpowiadać charakterowi miejsca,

- teren przyległy należy wyposażyć w zieleń komponowaną,

- usytuowanie przyjąć centralnie w stosunku do osi ulicy Cypriana Kamila Norwida.

6. Zezwala się na włączenie terenu U1 do terenu U2 pod warunkiem uwzględnienia w projektowanej inwestycji wszystkich warunków określonych dla terenu U1.

7. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu:

1) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w § 6−8,

2) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 19. 1. Dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami MN1 ÷ MN6 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenów dla realizacji:

a) form działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwych usług wbudowanych w zasadniczą kubaturę,

b) garaży wolno stojących, przyległych lub wbudowanych,

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

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) małej architektury, urządzeń i budowli ogrodowych, sportowych i rekreacyjnych.

3. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu:

a) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w § 6 i 7;

b) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych.

§ 20. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem MW1 i MW2 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające terenów dla realizacji:

a) form działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwych usług jako części budynków mieszkalnych,

b) garaży wolno stojących, przyległych lub wbudowanych,

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

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) małej architektury, urządzeń i budowli ogrodowych, sportowych i rekreacyjnych.

3. Przeznaczenie dopuszczalne i towarzyszące może być realizowane na wymienionych terenach w proporcjach do 30 % powierzchni działki lub powierzchni użytkowej obiektu.

4. Obiekty i urządzenia wymienione w ust. 2 należy realizować przy uwzględnieniu:

a) warunków określonych w odpowiednich ustaleniach ogólnych planu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, określonych w § 6 i 7,

b) wymogów wynikających z odrębnych przepisów technicznych, w tym zapewnienia w zabudowie wielorodzinnej placów zabaw i miejsc odpoczynku osób starszych i niepełnosprawnych.

§ 21. 1. Dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem ZI ustala się przeznaczenie na cele zieleni publicznej ogólnodostępnej.

2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, dopuszcza się urządzenia terenowe i budowle służące rekreacji.

3. Zezwala się na terenie ZI na prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 22. 1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się tereny dróg publicznych i wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) KDD − projektowane drogi publiczne kategorii gminnej, klasy D (dojazdowa) o szerokości min. 10 metrów w liniach rozgraniczających i przekroju jednojezdniowym,

2) KDW − projektowane drogi wewnętrzne ogólnodostępne (niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych) o szerokości min. 10,0 metrów w liniach rozgraniczających, dla dróg wewnętrznych istniejących dopuszcza się dotychczasową szerokość w liniach rozgraniczających, jeśli nie ma możliwości ich poszerzenia.

2. Dla dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:

1) utrzymanie, modernizację i rozbudowę i budowę urządzeń drogowych, w tym korektę łuków poziomych oraz realizację chodników, miejsc postojowych, placów do zawracania itp., dla uzyskania parametrów technicznych określonych w przepisach szczególnych,

2) przebudowę skrzyżowań,

3) możliwość budowy ścieżek rowerowych,

4) umieszczania zieleni izolacyjnej oraz tablic i szyldów – na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi,

5) utrzymanie oraz możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz pasów zieleni izolacyjnej.

3. Dla dróg wewnętrznych (w tym w szczególności dla KDW1) dopuszcza się stosowanie rozwiązań w formie ciągów pieszo-jezdnych o minimalnej szerokości jezdni 5 m.

4. Projektowane w obszarze zainwestowanym drogi wewnętrzne, niestanowiące dróg ogólnodostępnych muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów techniczno-budowlanych.

5. Dla zachowania tzw. trójkątów widoczności obowiązuje nakaz stosowania ścięć narożników działek (i ogrodzeń) w rejonach skrzyżowań wg rysunku planu i przepisów odrębnych.

6. Na terenie oznaczonym symbolem KS ustala się możliwość lokalizacji zatok postojowych oraz placu zawracania z bezwzględnym zakazem realizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

§ 23. 1. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem 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%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Bielawa.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego