UCHWAŁA NR XLVIII/348/09
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 28 października 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ul. Janusza Korczaka i zbiornika „Sudety" w Bielawie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXX/223/08 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 24 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa, Rada Miejska Bielawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ul. Janusza Korczaka i zbiornika „Sudety" w Bielawie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 − rysunek planu stanowiący integralną część planu,

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumień przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stań się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleń przydomową i urządzenia techniczne obsługujące teren;

2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumień przeznaczenie, które może być lokalizowane jako uzupełniające lub zamienne w stosunku do funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;

3) usługach (bez określania zakresu tych usług) – należy przez to rozumień funkcję terenów i obiektów służących działalności komercyjnej, niesprzecznych z funkcją mieszkaniową;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumień linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku. Nie dotyczy ona elementów niekubaturowych budynku, takich jak: ryzality, okapy, ganki, witryny, wykusze, balkony itp. – wysuniętych do 2,0 m na długości do 30% fasady budynku;

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

6) zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności – należy przez to rozumień zabudowę jednorodzinną wolno stojącą, bliźniaczą i zwartą, a tak-że wolno stojące budynki mieszkalne do 4 mieszkań włącznie.

7) zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumień zabudowę jednorodzinną wolno stojącą zlokalizowaną na działkach spełniających parametry określone w dalszej części uchwały, charakteryzującą się rozłożystością rzutu poziomego.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) granica opracowania,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,

c) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

d) linie zabudowy – nieprzekraczalne.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

§ 4. Dopuszczenia i odstępstwa określone w części ogólnej uchwały w rozdziałach 2–10 są wiążące także w odniesieniu do ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 11.

Rozdział 2.
PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LINII ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następują-cym przeznaczeniu podstawowym oznaczone na rysunku planu symbolem i kolejnym numerem odpowiednio:

1) tereny zieleni parkowej – ZP,

2) tereny zieleni leśnej – ZL,

3) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – MN,

4) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i/lub zabudowy wielorodzinnej – MM,

5) tereny zabudowy rezydencjonalnej – ME,

6) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z dopuszczeniem usług hotelarstwa, sportu i rekreacji – MN/US,

7) tereny usług hotelarstwa, sportu i rekreacji – US,

8) tereny usług hotelarstwa, sportu i rekreacji, w tym związane ze sportami wodnymi – US/W,

9) tereny wód otwartych: zbiornika wodnego „Sudety” i cieków wodnych – W,

10) tereny dróg publicznych:

- kategorii zbiorczej – KDZ,

- kategorii lokalnej – KDL,

- kategorii dojazdowej – KDD,

11) tereny dróg wewnętrznych – KDW,

12) tereny ciągów pieszo-rowerowych – KDp,

13) teren zamknięty kolei – KK,

14) tereny parkingów z zielenią towarzyszącą – KS,

15) tereny zieleni towarzyszącej terenom obsługi komunikacji – KZ,

16) tereny infrastruktury z zakresu elektroenergetyki – E.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostań zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) 3,5 m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między terenami dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) a pozostałymi terenami wyznaczonymi w planie, niebędącymi terenami dróg publicznych,

2) do 6 m − jeżeli są liniami rozgraniczającymi między terenami dróg wewnętrznych a pozostałymi terenami wyznaczonymi w planie,

3) 12 m – w pozostałych przypadkach.

§ 6. 1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych odmiennych od ustaleń planu pod warunkiem, że ich pozostawienie nie naruszy standardów i jakości środowiska, jakie obowiązują na terenach o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym ustalonym w planie.

2. Na terenach lub działkach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości określone dla terenu podstawowego.

Rozdział 3.
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7. Zasady ochrony przestrzeni zurbanizowanej oraz terenów otwartych określają rozdziały 4, 5 i 7.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i jej rozplanowania:

1) budynki sytuowane w wyodrębniających się przestrzennie ciągach zabudowy i w nowych zespołach budowlanych:

   a) powinny charakteryzować się zbliżonymi do siebie parametrami i cechami kształtowania architektury, w zakresie wielkości obiektu oraz formy i pokrycia dachu,

   b) powinny być lokalizowane prostopadle lub równoległe do istniejącej zabudowy, albo równolegle do wyznaczonej linii zabudowy, bądź w przypadku linii krzywych w nawiązaniu do ich krzywizny,

2) w zagospodarowaniu zespołów zabudowy należy uwzględniań kształtowanie układów zieleni wysokiej,

3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego, drogi publicznej i wewnętrznej, powinien wynosić 90 stopni, z tolerancją 15 stopni.

2. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w ustaleniach treści uchwały, elementami architektonicznymi budynku wystającymi do 2,0 m. Linia zabudowy może być przekroczona, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wysuniętymi zadaszeniami, przedsionkami wejściowymi, schodami, gankami i wykuszami.

Rozdział 4.
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 9. 1. Ochronie podlega teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL1 i ZL2.

2. Ochrona elementów wymienionych w ust. 1 polega na ich zachowaniu oraz na wykorzystaniu i użytkowaniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, na którym występują, w sposób niepowodujący ich degradacji, jak też na odnawianiu ich składników, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 10. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływań na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, służących obsłudze obszaru objętego planem.

§ 11. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu ustala się, zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności − MN,

2) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i/lub zabudowy wielorodzinnej − MM,

3) tereny zabudowy rezydencjonalnej – ME,

4) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług hotelarstwa, sportu i rekreacji – MN/US,

5) tereny zieleni parkowej – ZP,

6) oraz tereny usług hotelarstwa, sportu i rekreacji − US.

Rozdział 5.
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występuje obszar podlegający ochronie konserwatorskiej i kulturowej na podstawie przepisów szczególnych (ZP1), wpisany do rejestru zabytków Park sanatoryjny decyzją nr 1164/Wł z dnia 28 marca 1986.

2. Wszelkie działania na wymienionym w ust. 1 terenie należy prowadzić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozdział 6.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 13. Tereny o charakterze przestrzeni publicznej stanowią:

1) tereny dróg i ulic publicznych wraz z ich otoczeniem obejmującym na obszarach zabudowanych – tereny pomiędzy istniejącymi i określonymi w planie liniami zabudowy,

2) tereny ciągów pieszo-rowerowych.

§ 14. 1. W obrębie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie elementów informacji, plansz reklamowych i obiektów małej architektury.

2. Lokalizacja elementów, o których mowa w ust. 1, w tym: kiosków służących funkcji informacji, reklamy i handlu, wiat, słupów i tablic ogłoszeniowych oraz urządzeń reklamowych, a także ich forma zewnętrzna winny być każdorazowo opiniowane przez organ wykonawczy gminy, przy czym nie zezwala się na lokalizowanie wolno stojących plansz reklamowych wielkogabarytowych, przekraczających wysokość 2,5 m od poziomu terenu.

3. W przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

a) budynków gospodarczych i garaży,

b) straganów, kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych na zasadach określonych w § 18.

§ 15. 1. Przy lokalizacji i kształtowaniu ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów publicznych należy zachować następujące warunki:

1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń winny się charakteryzować jednakową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych, architektonicznych i materiałowych,

2) ogrodzenia powinny być ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 60% powierzchni przęsła,

3) wykluczyć lokalizacje ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.

2. Ustala się następujące maksymalne wysokości ogrodzeń:

1) dla terenów oznaczonych, MN , MM, MN/US – 1,5 m,

2) dla terenów US, ME: 2,0 m.

Rozdział 7.
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 8.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 17. 1. Układ dróg i ulic tworzą:

1) droga zbiorcza KDZ o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowa o 2 pasach ruchu,

2) drogi lokalne KDL o szerokości docelowej 15,0 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowa o 2 pasach ruchu, dopuszcza się odcinkowe zwężenia wynikające z istniejących uwarunkowań,

3) drogi dojazdowe KDD o wymaganej minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz zalecanych 12,0 m, jednojezdniowa o 2 pasach ruchu,

4) drogi wewnętrzne ogólnodostępne – KDW o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu.

2. Dopuszcza się konieczne poszerzenia linii rozgraniczających, na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi, w szczególności związanych z bezpieczeństwem ruchu, bezpieczeństwem użytkowników terenów przylegających do drogi oraz z ochroną zdrowia ludzi.

3. Elementy komunikacji służące pieszym oraz ciągi pieszo-rowerowe należy dostosowań do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych, nieustalonych w planie, dla obsługi zespołów budowlanych. Ustala się minimalną szerokość pasa terenu (działki) pod drogę wewnętrzną − 8,0 m.

§ 18. 1. Nie dopuszcza się dodatkowych zjazdów z drogi KDZ, poza wyznaczonymi w planie.

2. Nie dopuszcza się zjazdów bezpośrednich na drogę KDL, z wyjątkiem obsługujących teren MN2.

3. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą i użytkowaniem dróg, z wyłączeniem obiektów wymienionych w ust. 4.

4. W pasie drogowym drogi KDZ dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 8 m^2, zintegrowanych z wiatami przystankowymi, za zgodą zarządcy drogi.

§ 19. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ciągów pieszo--rowerowych:

1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KD (publiczne) i KDW oraz inne niewydzielone w planie drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

2) na terenach lasów − ZL wewnętrzne drogi leśne za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę tych terenów.

§ 20. 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

1) dla funkcji mieszkaniowej – 2 m.p./1 mieszkanie,

2) na potrzeby usług:

a) obiekty handlowe 1m.p./40m^2 p.u.

b) obiekty gastronomii, kluby 1m.p./8 miejsc konsumpcyjnych

c) usługi turystyczne 1m.p./4 łóżka

d) obiekty usługowe pozostałe 1m.p./50 m^2 p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

4. Wskaźniki podane w ust. 2 należy stosowań także przy zmianie sposobu użytkowania oraz do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.

§ 21. 1. Zaopatrzenie w wodę poprzez istniejący i rozbudowywany zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodociąg grupowy.

2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków, funkcjonujący w oparciu o układ sieci rozdzielczych obejmujący:

1) przewody i urządzenia odprowadzające ścieki komunalne do oczyszczalni ścieków,

2) lokalne układy kanalizacji deszczowej.

3. Wymogi zawarte w ust. 1 i 2 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem ME, dla których dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

§ 22. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

1) w zespołach skoncentrowanych układów zabudowy, w szczególności z powierzchni dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, stosownie do wymagań przepisów odrębnych poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód; w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,

2) dopuszcza się indywidualne odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych − zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych

§ 23. 1. Zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów na obszarze planu.

2. Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

1) dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,

2) lokalizacje miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne,

3) w miejscach czasowego gromadzenia odpadów stałych należy uwzględniań możliwość segregacji odpadów,

4) z odpadami komunalnymi należy postępowań zgodnie z przyjętym na terenie prawem miejscowym,

5) odpady wytwarzane w działalności usługowej należy zagospodarowywać w sposób niestwarzający zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 24. 1. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

1) linii elektroenergetycznych sn 20 kV,

2) stacji transformatorowych,

3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.

2. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno stojące budowle kubaturowe lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

§ 25. 1. Plan dopuszcza możliwość dostawy do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego poprzez budowę systemu sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego.

2. Układ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy sieci, dostosowane do planowanego zagospodarowania przestrzennego.

§ 26. 1. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych, z wykluczeniem paliw stałych.

2. Dopuszcza się stosowanie ogrzewania uzupełniającego kominkowego.

§ 27. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej oraz za pomocą urządzeń przekaźnikowych obsługiwanych przez przedsiębiorstwa telekomunikacyjne.

§ 28. 1. Ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby zachowanej i nowej zabudowy oraz niezbędnej modernizacji sieci.

2. Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy, plany projekty budowy poszczególnych rodzajów sieci.

§ 29. 1. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

2. Lokalizacja sieci poza obszarem dróg, na terenach wszystkich funkcji określonych w ustaleniach planu może być realizowana w oparciu o przepisy odrębne.

3. Należy zapewnić dbałość o prawidłowe gospodarowanie terenami niezainwestowanymi poprzez prowadzenie sieci infrastruktury w sposób równoległy i prostopadły do istniejących bądź projektowanych obiektów, w odległościach minimalnych dopuszczonych odrębnymi przepisami od innych sieci i przyłączy.

§ 30. Nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń radiokomunikacyjnych i odpowiednich, mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływań na środowisko oraz masztów telefonii komórkowej.

Rozdział 9.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY

§ 31. Na terenach położonych w granicach planu i niebędących terenami komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nie dopuszcza się grodzenia terenów oznaczonych symbolem US3,

2) dopuszcza się lokalizowanie gminnych urządzeń infrastruktury technicznej, jako wolno stojących lub wbudowanych; urządzenia te mogą być lokalizowane na zasadach ustalonych dla przeznaczenia dopuszczalnego i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

§ 32. 1. Tereny budowlane mogą być wykorzystywane tymczasowo na cele innych funkcji ustalonych/występujących w planie pod warunkiem spełnienia przepisów uchwały w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz przy uwzględnieniu ustaleń ust. 2.

2. Dla potrzeb tymczasowego zagospodarowania terenów dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów oraz lokalizację obiektów tymczasowych związanych z okolicznościowymi uroczystościami, zlokalizowanych na czas trwania uroczystości.

Rozdział 11.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 33. 1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość działki:

a) na terenach MN – 1000 m^2,

b) na terenach ME i US – 2500 m^2,

c) na terenach MM – 1000 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej i 3000 m^2 dla zabudowy wielorodzinnej,

d) na terenach MN/US – 1000 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej,

e) wg potrzeb dla pozostałej zabudowy,

2) minimalna szerokość frontu działek:

a) na terenach MN – 24 m,

b) na terenach ME i US – 35 m,

c) na terenach MM – 25 m,

d) na terenach MN/US – 25 m,

e) dla pozostałych obiektów i funkcji nie ustala się.

2. Dla potrzeb realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenia działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 12.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 34. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1 do MN3.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, obiektów garażowych i gospodarczych, wolno stojących.

3. Zabudowę mieszkalną należy realizowań jako jednorodzinną, z uwzględnieniem następujących warunków:

1) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy stosowań przepisy szczególne,

2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w przedziale 150 do 250 m^2,

3) wysokość budynku w przedziale 3,0 do 5,0 m, licząc do okapu dachu lub najwyższego gzymsu w strefie wejściowej, przy czym wysokość w najwyższym punkcie kalenicy nie może przekraczań 10,0 m,

4) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35 do 45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci itp.

4. Zabudowę towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych należy realizowań z uwzględnieniem następujących warunków:

1) nie zezwala się na realizację więcej niż jednego obiektu towarzyszącego na wydzielonej działce,

2) powierzchnia zabudowy obiektu nie może przekraczań 60 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 6,0 m,

4) geometrię dachu należy zharmonizować z dachem na budynku mieszkalnym, z zachowaniem tych samych kątów nachylenia połaci.

5. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%.

6. Minimalna szerokość niewydzielonych dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 35. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i/lub zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MM1 do MM2.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, obiektów usługowych, garażowych i gospodarczych, wolno stojących.

3. Nie ustala się proporcji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

4. Zabudowę mieszkalną zezwala się realizowań jako:

1) jednorodzinną, z uwzględnieniem następujących warunków:

a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy stosowań przepisy szczególne,

b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w przedziale 150 do 250 m^2,

c) wysokość budynku w przedziale 3,0 do 5,0 m, licząc do okapu dachu lub najwyższego gzymsu w strefie wejściowej, przy czym wysokość w najwyższym punkcie kalenicy nie może przekraczań 10,0 m,

d) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35 do 45 stopni, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci itp.,

2) wielorodzinna, z uwzględnieniem następujących warunków:

a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu,

b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego – 500 m^2

c) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych, nie więcej jednak niż 12,5 m w najwyższym punkcie kalenicy,

d) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.

5. Zabudowę usługową z zakresu obsługi podstawowej dla mieszkańców należy realizowań z uwzględnieniem następujących warunków:

a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu,

b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 150 m^2,

c) wysokość budynku do 2 kondygnacji,

d) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45 stopni, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.

6. Zabudowę towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych należy realizowań z uwzględnieniem następujących warunków:

1) nie zezwala się na realizację więcej niż jednego obiektu towarzyszącego na wydzielonej działce,

2) powierzchnia zabudowy obiektu nie może przekraczań 60 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 6,0 m,

4) geometrię dachu należy zharmonizować z dachem na budynku mieszkalnym, z zachowaniem tych samych kątów nachylenia połaci.

7. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%.

8. Minimalna szerokość niewydzielonych dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 36. 1. Ustala się tereny usług hotelarstwa, sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem od US1 do US5.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację:

1) obiektów kultury masowej,

2) obiektów rekreacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,

3) obiektów rekreacji indywidualnej w ośrodku zorganizowanym (wyłącznie na terenie US3)

4) infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.

3. Nie ustala się proporcji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

4. Zabudowę kubaturową zezwala się realizowań z uwzględnieniem następujących warunków:

a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku określenia należy stosowań przepisy szczególne,

b) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,

c) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.,

d) architektura inspirowana tradycją w budownictwa przedgórza sudeckiego, dopuszcza się formy współczesne z dachami płaskimi, charakteryzujące się wysokimi walorami.

5. Na terenie US3 zezwala się na realizację budynków rekreacji indywidualnej, z uwzględnieniem następujących warunków:

1) dopuszcza się budowę obiektów w ośrodku zorganizowanym, bez możliwości wydzielania poszczególnych działek,

2) liczba budynków – nie więcej niż 15,

3) powierzchnia zabudowy jednego obiektu w przedziale od 70 do 150 m^2,

4) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 10,0 m,

5) geometrię dachu – jak w §36 ust. 4, lit. d), dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem zastosowania wierzchniej warstwy wegetatywnej.

6. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 40%.

7. Minimalna szerokość niewydzielonych w planie dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 37. 1. Ustala się tereny zabudowy rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ME.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, obiektów garażowych i gospodarczych, wolno stojących.

3. Zabudowę mieszkalną należy realizowań jako jednorodzinną, z uwzględnieniem następujących warunków:

1) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy stosowań przepisy szczególne,

2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w przedziale 250 do 450 m^2,

3) wysokość budynku w przedziale 3,0 do 5,5 m, licząc do okapu dachu lub najwyższego gzymsu w strefie wejściowej, przy czym wysokość w najwyższym punkcie kalenicy nie może przekraczań 11,0 m,

4) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35 do 45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci itp.

4. Zabudowę towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych należy realizowań z uwzględnieniem następujących warunków:

1) nie zezwala się na realizację więcej niż jednego obiektu towarzyszącego na wydzielonej działce, dopuszcza się więcej pod warunkiem zastosowania nad nimi wspólnego dachu,

2) powierzchnia zabudowy obiektu nie może przekraczań 150 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 7,5 m,

4) geometrię dachu należy zharmonizować z dachem na budynku mieszkalnym, z zachowaniem tych samych kątów nachylenia połaci.

5. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%.

6. Minimalna szerokość niewydzielonych dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 38. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z dopuszczeniem usług hotelarstwa, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/US1.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, obiektów garażowych i gospodarczych, wolno stojących.

3. Nie ustala się proporcji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

4. Zabudowę mieszkalną należy realizowań jako jednorodzinną, z uwzględnieniem następujących warunków:

1) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy stosowań przepisy szczególne,

2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w przedziale 150 do 250 m^2,

3) wysokość budynku w przedziale 3,0 do 5,0 m, licząc do okapu dachu lub najwyższego gzymsu w strefie wejściowej, przy czym wysokość w najwyższym punkcie kalenicy nie może przekraczań 10,0 m,

4) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35 do 45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci itp.

5. Zabudowę towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych należy realizowań z uwzględnieniem następujących warunków:

1) nie zezwala się na realizację więcej niż jednego obiektu towarzyszącego na wydzielonej działce, dopuszcza się więcej pod warunkiem zastosowania nad nimi wspólnego dachu,

2) powierzchnia zabudowy obiektu nie może przekraczań 60 m^2,

3) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 6,0 m,

4) geometrię dachu należy zharmonizować z dachem na budynku mieszkalnym, z zachowaniem tych samych kątów nachylenia połaci.

6. Zabudowę usługową należy realizowań z uwzględnieniem następujących warunków:

a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku określenia należy stosowań przepisy szczególne,

b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 600 m^2,

c) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,

d) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.

7. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%.

8. Minimalna szerokość niewydzielonych na rysunku planu dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 39. 1. Ustala się tereny usług hotelarstwa, sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym związane ze sportami wodnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem od US/W1.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację:

1) obiektów hotelarstwa, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,

2) sportu i rekreacji

3) infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.

3. Nie ustala się proporcji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

4. Zabudowę kubaturową zezwala się realizowań z uwzględnieniem następujących warunków:

a) nie ustala się linii zabudowy,

b) zezwala się na wznoszenie obiektów budowlanych wymienionych w ust. 2 pkt 1) i 2) w formie nadwodnej (ponad lustrem wody), posadowionej na elementach słupowych zagłębionych w dnie zbiornika,

c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 2000 m^2,

d) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,

e) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45 stopni, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.,

f) architektura inspirowana tradycją budownictwa przedgórza sudeckiego, dopuszcza się formy współczesne z dachami płaskimi, charakteryzujące się wysokimi walorami.

5. Obiekty kubaturowe, a także urządzenia i budowle związane z obsługą sportów wodnych dopuszcza się realizowań w formie kontynuacji obiektów sytuowanych na terenie US3 i US5.

§ 40. 1. Ustala się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP1.

2. Na przedmiotowym terenie ustala się zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

3. Teren, stanowiący część zabytkowego parku sanatoryjnego, podlega ochronie z mocy prawa, wszelka działalność może być prowadzona wy-łącznie za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 41. 1. Ustala się tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od ZL1 do ZL2.

2. Na przedmiotowych terenach obowiązuje zakaz jakiejkolwiek zabudowy.

3. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie z mocy prawa, dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacji na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

§ 42. 1. Ustala się tereny wód otwartych i cieków, oznaczone na rysunku planu symbolami od W1 do W3.

2. Zezwala się na użytkowanie i eksploatację zbiornika na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

3. Dopuszcza się przebudowę koryta cieku zasilającego zbiornik „Sudety” w oparciu o przepisy szczególne oraz na warunkach ustalonych przez administratora.

§ 43. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem od E1 do E2.

2. Zasady zagospodarowania i wykorzystania terenu określają przepisy odrębne.

3. Na przedmiotowych terenach zezwala się na realizację wyłącznie obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w energię okolicznej zabudowy.

§ 44. 1. Ustala się teren parkingu z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem KS1.

2. Nie zezwala się na realizację zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektu służącego obsłudze parkingu o powierzchni zabudowy do 150 m^2 i kubaturze do 500 m^3.

3. Przedmiotowy teren należy wyposażyć w zieleń towarzyszącą komponowaną, stanowiącą nie mniej niż 20% powierzchni.

§ 45. 1. Ustala się teren zieleni towarzyszącej terenom obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KZ1.

2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej doziemnej.

§ 46. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KK stanowi teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 13.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 47. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) dla terenów: MN, MM, ME, MN/US, US, US/W – 30%,

2) dla pozostałych terenów – 10%.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy. § 49. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.