UCHWAŁA NR LXVIII/492/10
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 9 listopada 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicWojska Polskiego i Generała Władysława Sikorskiego w Bielawie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Nr XLVIII/346/09 z dnia 28 października 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Wojska Polskiego i Generała Władysława Sikorskiego w Bielawie.

Rada Miejska po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wojska Polskiego i Generała Władysława Sikorskiego.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej planem, obejmuje się obszar o powierzchni ok. 6,15 ha w granicach przedstawionych na rysunku planu, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1 - załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;

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 - załącznik nr 3.

§ 2. W niniejszej uchwale nie określa się:

1) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych lub niebezpieczeństwem powodzi, ze względu na brak na obszarze planu takich terenów;

2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, ze względu na brak takich terenów na obszarze planu;

3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, ze względu na brak takich terenów na obszarze planu.

§ 3. 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) stykowa linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) wymagane strefy zieleni izolacyjnej;

6) symbole terenów określające ich przeznaczenie.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi;

2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub sposób zagospodarowania, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie;

3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie, niekolidujące z funkcją podstawową, inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe;

4) stykowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy usytuować co najmniej jeden punkt frontowej ściany budynku;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków.

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

§ 5. Na obszarze planu obowiązują następujące przeznaczenia terenów zgodne z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały:

1) tereny oznaczone symbolami 1.MN i 2.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren oznaczony symbolem 1.MNU - teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

3) tereny oznaczone symbolami 1.U, 2.U i 3.U - tereny zabudowy usługowej;

4) teren oznaczony symbolem 1.Z - teren zieleni urządzonej publicznej;

5) teren oznaczony symbolem 1.KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

6) teren oznaczony symbolem 1.KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej;

7) teren oznaczony symbolem 1.KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;

8) teren oznaczony symbolem 1.KDW - teren drogi wewnętrznej.

§ 6. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymienione niżej.

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

3. Sposób lokalizacji planowanych budynków powinien uwzględniać:

1) utrzymanie stykowej linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;

2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnej infrastruktury technicznej.

4. Wymagana wysokość dla nowej i przebudowywanej zabudowy zostaje określona dla każdego terenu w formie maksymalnej ilości kondygnacji oraz wysokości. 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. Wprowadza się zakaz stosowania sidingu lub blach falistych i trapezowych jako materiału wykończenia fasad od strony terenów publicznych.

§ 7. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione niżej.

2. W celu zachowania wymogów ochrony środowiska przy wszelkich działaniach inwestycyjnych oraz innych, związanych ze zmianą funkcji i sposobu użytkowania terenów lub obiektów, należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów, a ponadto:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych;

2) na terenie oznaczonym symbolem 1.U dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

3) dopuszcza się wyłącznie prowadzenie takiej działalności gospodarczej, która nie powoduje ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

4) przyjmuje się tereny o różnych funkcjach i wskazuje, które należą do poszczególnych rodzajów terenów ze względu na ochronę przed hałasem:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

b) dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

c) dla terenów zabudowy usługowej, na których dopuszczono funkcję mieszkalną, dopuszcza się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

5) w przypadku, gdy planowany rodzaj działalności może powodować uciążliwości akustyczne, inwestor jest zobowiązany, w granicach posiadanej nieruchomości, wykonać strefy zieleni izolacyjnej o różnej wysokości, co najmniej wzdłuż terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe;

6) dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych dla terenów mieszkaniowych i miejsc dostępnych dla ludności należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami;

7) zakazuje się odprowadzania ścieków w sposób pogarszający stan gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

8) nakazuje się wyposażenie terenów przeznaczonych do zabudowy w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do odprowadzania ścieków;

9) nakazuje się odbiór i gromadzenie odpadów w systemie zorganizowanym, przy stosowaniu na całym obszarze planu jednolitych zasad - zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach, w tym obowiązku wstępnej segregacji i odzysku surowców wtórnych. Ewentualne odpady niebezpieczne winny być magazynowane i przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.

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 ażurowych.

§ 8. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznych wymienione niżej.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.Z, 1.KDZ, 1.KDL, 1.KDD wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznej.

3. W granicach przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury oraz reklam o maksymalnej powierzchni płaszczyzny reklamy 4m^2.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 1.Z dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych związanych z okolicznościowymi imprezami, na czas ich trwania.

5. Przy lokalizacji ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych zachować warunki:

1) wykluczyć lokalizację ogrodzeń betonowych, w tym również prefabrykowanych, poza podmurówkami lub słupami;

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

3) ogrodzenia winny się cechować jednolitą wysokością oraz rozwiązaniami materiałowymi.

§ 9. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału terenów na działki wymienione niżej.

2. Nie przewiduje się w obszarze planu zastosowanie trybu scalania. Dopuszcza się podział lub łączenie działek.

3. Ustala się zasady i warunki wiążące przy podziale gruntów na tereny i działki budowlane:

1) powierzchnia terenów lub działek dla projektowanych funkcji i urządzeń infrastruktury technicznej powinna być dostosowana do wymogów określających maksymalną powierzchnię zabudowy oraz powierzchnię biologicznie czynną;

2) narożniki wydzielanych działek przy drogach publicznych należy ściąć zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności oraz wymaganych promieni skrętu;

3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy na działkach nie spełniających 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 lub powiększenie działki sąsiedniej.

§ 10. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wymienione niżej.

2. Obszar planu obsługiwany będzie przez określony w planie system dróg publicznych uzupełniony przez drogi wewnętrzne.

3. Droga powiatowa w ciągu drogi Nr 3007D (ulica Wojska Polskiego), zachowuje wielofunkcyjny charakter, realizując równocześnie powiązania zewnętrzne klasy zbiorczej oraz lokalne przy ograniczeniu ilości zjazdów do niezbędnych.

4. Drogi publiczne klasy lokalnej obsługują połączenia lokalne.

5. Parametry techniczne dróg publicznych winny być sukcesywnie dostosowane do wymogów określonych w obowiązujących przepisach prawa - z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych, na odcinkach przebiegających w obszarach istniejącej zabudowy.

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

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

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

9. 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 40m^2 projektowanej powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

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

10. Nie mniej niż 5% urządzonych w obrębie działki budowlanej miejsc postojowych powinny stanowić miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych. Warunek ten nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej.

§ 11. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad obsługi obszaru oraz modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wymienione niżej.

2. Wszelkie sieci należy lokalizować wzdłuż linii rozgraniczających lub granic nieruchomości w maksymalnym do nich zbliżeniu przy uwzględnieniu stosownych warunków technicznych.

3. Zasady zaopatrzenia 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.

4. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

1) ustala się rozbudowę miejskiej sieci kanalizacyjnej;

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

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

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 odrębnymi.

5. Zasady zaopatrzenia 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 i stacji trafo w miejscach przeznaczonych pod zabudowę kubaturową;

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

6. W zakresie zasad zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny.

7. 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) ewentualne odpady niebezpieczne winny być magazynowane i przekazywane podmiotom posiadającym stosowne zezwolenia.

8. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) zaleca się stosowanie centralnych lub indywidualnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych na paliwa ekologiczne;

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.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich.

§ 12. 1. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

2. Ustala się ochronę zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Bielawa 38/13/89-24.

3. Ustala się strefę obserwacji archeologicznej „OW” dla w/w stanowiska wraz z jego otoczeniem o promieniu 60 m.

4. W strefie „OW” wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z prowadzeniem prac ziemnych wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających lub towarzyszących inwestycji.

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.MN i 2.MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) przeznaczenie dopuszczalne dla:

a) garaży wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących budynków mieszkalnych,

b) budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym,

c) wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, pod warunkiem, że w tych lokalach może być prowadzona tylko działalność nieuciążliwa,

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

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

f) zieleni, w tym w ogródkach przydomowych i obiektów małej architektury.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 6:

1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;

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 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 garaży liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 1 kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 5m;

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 30-45^{o}, 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.

3. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń § 9, przy czym minimalną szerokość frontów działek przeznaczonych pod zabudowę ustala się na 20 m.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową;

2) przeznaczenie dopuszczalne dla:

a) garaży wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących budynków mieszkalnych,

b) budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym,

c) wolnostojących obiektów usług nieuciążliwych lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym, pod warunkiem, że będzie w nim prowadzona tylko działalność nieuciążliwa,

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

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 6:

1) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym 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 garaży liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 1 kondygnację nadziemną, lecz nie więcej niż 5m;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30% powierzchni działki;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 30-45^{o}, 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.

3. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń § 9:

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

2) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do granicy linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej lub wewnętrznej powinien zawierać się w przedziale 80-100^{o};

3) minimalna powierzchnia działki 1500 m^{2}.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.U, 2.U i 3.U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - pod zabudowę usługową;

2) przeznaczenie dopuszczalne dla:

a) obiektów związanych z działalnością produkcyjną na terenach oznaczonych symbolami 1.U i 2.U,

b) garaży wolnostojących, wbudowanych lub dobudowanych, towarzyszących budynkom usługowym,

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

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 6:

1) lokalizowanie zabudowy usługowej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;

2) powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 50% powierzchni działki, z wyjątkiem terenu 3.U, dla którego wskaźnik ten ustala się na 40 % powierzchni działki;

3) wysokość zabudowy usługowej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;

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

5) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki;

6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 30-45^{o}, z zastrzeżeniem, że na terenach oznaczonych symbolami 1.U i 2.U dopuszcza się dachy płaskie;

7) pokrycia dachowe, z wyjątkiem dachów płaskich, w postaci dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji czerwieni zbliżonej do naturalnego koloru cegły;

8) w odniesieniu do faktury elewacji poszczególnych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi lokalizowanymi na terenie oznaczonym symbolem 1.U i 2.U od strony przestrzeni publicznych wprowadza się następujące ustalenia:

a) na co najmniej 50% ich łącznej powierzchni należy użyć: kamienia naturalnego lub sztucznego, materiałów ceramicznych, szlachetnych tynków, przeszkleń lub gotowych materiałów okładzinowych w kolorystyce i fakturze zbliżonej do naturalnej;

b) zakazuje się użycia na elewacjach blach falistych i trapezowych oraz pokryć typu siding.

3. Zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkalnej, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami 2.U i 3.U, na których dopuszcza się lokalizację mieszkania właściciela.

4. Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń § 9:

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

2) kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do granicy linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej lub wewnętrznej powinien zawierać się w przedziale 80-100^{o};

3) minimalna powierzchnia działki 1500 m^2.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.Z ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - pod zieleń urządzoną publiczną oraz zabudowę związaną z funkcją rekreacyjno-sportową;

2) przeznaczenie dopuszczalne dla:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) obiektów małej architektury,

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem ustaleń § 6:

1) powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki;

2) wysokość zabudowy 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;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni działki;

4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 25-45^o;

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

3. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy, obudowanie lub zarurowanie istniejącego cieku melioracyjnego.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDZ ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę publiczną klasy zbiorczej, jednojezdniową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0 m,

b) szerokość jezdni nie mniej niż 6,5 m z możliwością poszerzenia w wyznaczonych miejscach parkowania oraz skrzyżowań z innymi drogami,

c) utrzymanie wydzielonego ciągu pieszego o szerokości nie mniej niż 1,5 m obustronnego,

d) dopuszcza się wprowadzenie ścieżki rowerowej, ciągów pieszych, zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury oraz miejsc postojowych,

e) dopuszcza się realizację obiektów inżynieryjnych związanych z budową drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDL ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę publiczną klasy lokalnej, jednojezdniową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 12,0 m,

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

c) dopuszcza się wprowadzenie ścieżki rowerowej, zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury oraz miejsc postojowych,

d) dopuszcza się realizację obiektów inżynieryjnych związanych z budową drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDD ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę publiczną klasy dojazdowej, jednojezdniową.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m,

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

c) dopuszcza się wprowadzenie ścieżki rowerowej, zieleni towarzyszącej, elementów małej architektury oraz miejsc postojowych,

d) dopuszcza się realizację obiektów inżynieryjnych związanych z budową drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDW ustala się przeznaczenie podstawowe: pod drogę wewnętrzną, ogólnodostępną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 8,0 m,

b) dopuszcza się drogę jednoprzestrzenną o szerokości pasa ruchu 5,0 m jako ciąg pieszo-jezdny,

c) dopuszcza się realizację obiektów inżynieryjnych związanych z budową drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe.

§ 21. 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 %, z zastrzeżeniem ust. 2.

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

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Leszek Stróżyk