UCHWAŁA NR XX/206/12
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 28 lutego 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Wojska Polskiego w rejonie cmentarza w Bielawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr LXVII/483/10 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 października 2010 roku w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wojska Polskiego w rejonie cmentarza w Bielawie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa" uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Wojska Polskiego w rejonie cmentarza w Bielawie, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni około 17,4 ha, wyznaczony granicami na rysunku planu.

2. W planie, o którym mowa w ust. 1 nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania elementów, do których odnoszą się wymienione wymogi.

§ 2. 1. Następujące określenia w planie oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia na rysunku planu ograniczająca część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta nie dotyczy: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków oraz parkingów i dróg wewnętrznych;

2) obszar zabudowany – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w rzucie o największej powierzchni;

3) intensywność zabudowy − stosunek powierzchni ogólnej (powierzchni rzutów wszystkich kondygnacji, wszystkich budynków, liczonej w zewnętrznym obrysie murów) o powierzchni pojedynczej działki, na której są usytuowane;

4) liczba kondygnacji − liczba kondygnacji nadziemnych;

5) wymiar pionowy budynku – wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu;

6) drogi wewnętrzne ogólnodostępne – należy przez to rozumieć inne niż publiczne drogi obsługujące poszczególne nieruchomości, położone poza ogrodzeniami, usług i zabudowy mieszkalnej, które na podstawie odrębnych uchwał rady miejskiej mogą być zaliczone do gminnych dróg publicznych;

7) strefa – zbiór rozłącznych terenów, którym przypisano tę samą grupę ustaleń;

8) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie;

9) przeznaczenie uzupełniające terenu − należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

10) zieleń izolacyjna – należy przez to rozumieć zieleń służącą izolacji wizualnej i akustycznej składającą się z trawników, krzewów i szpalerów drzew z dopuszczeniem ścieżek pieszych i rowerowych oraz obiektów małej architektury;

11) uciążliwość – należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające funkcjonowanie ludzi, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub w rozumieniu potocznym, jeśli brak jest dla nich uregulowań prawnych.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

1) granica opracowania planu miejscowego;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole identyfikujące tereny;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) dopuszczalne kierunki dostępu do drogi;

6) strefa ochrony sanitarnej cmentarza.

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

3. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie w skali 1 : 2000;

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

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 3.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przez co rozumie się wolnostojące lub bliźniaczo usytuowane budynki mieszkalne jednorodzinne zlokalizowane na wydzielonych działkach;

2) zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna, przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne usytuowane na wydzielonych działkach, mieszczące do 2 mieszkań;

3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

4) usługi;

5) zieleń izolacyjna, przez co rozumie się wysokie krzewy, szpalery drzew oraz zgrupowania drzew, gdzie odległość mierzona na poziomie terenu między najbardziej odległymi sąsiadującymi pniami nie może być większa niż 8 m;

6) zieleń zamknięta, przez co rozumie się zieleń niedostępną publicznie i chronioną przepisami niniejszej uchwały lub przepisami szczególnymi;

7) parkingi, przez co rozumie się stanowiska postojowe i ich zgrupowania urządzone na terenie;

8) komunikacja, przez co rozumie się: ulice, ciągi piesze, ścieżki rowerowe;

9) wody płynące, przez co rozumie się cieki i rowy melioracyjne wraz z przyległymi pasami zieleni.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

3. 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 ME;

2) tereny dopuszczające zabudowę mieszkalno--usługową oznaczone w planie symbolem MNU.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania

§ 5. 1. Do czasu realizacji inwestycji objętych niniejszym planem sposób użytkowania terenów pozostaje niezmieniony. Nie zezwala się na realizację tymczasowych obiektów na gruntach, które nie są przeznaczone na cele zainwestowania.

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

3. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w przyszłości wykorzystane na cele modernizacji drogi do wymaganych parametrów, stosownie do zamierzeń zarządcy.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZZ ustala się ochronę siedliska świergotka łąkowego w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego – ze względu na brak obiektów tworzących taki krajobraz.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę udokumentowanego stanowiska archeologicznego wraz z jego otoczeniem (Bielawa – 27/15/89-25) wskazanego na rysunku planu.

2. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak obiektów tworzących takie dziedzictwo i takich dóbr.

Ukształtowanie i lokalizacja budynków

§ 8. 1. Lokalizacja zabudowy i ukształtowanie poszczególnych budynków musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

1) wzdłuż drogi KDZ ustala się w odległości 20,0 m, licząc od wyznaczonych linii rozgraniczających drogę;

2) dla pozostałych terenów – wg oznaczenia na rysunku planu.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości, także łączenie oraz podział działek.

2. Zakazuje się wydzielania działek nie mających dostępu do ulicy z wyjątkiem sytuacji, kiedy wydzielenie działki służy powiększeniu innej działki, mającej dostęp do ulicy.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) ustala się wielkość działek nie mniejszą niż 2000 m^2, przy szerokości frontu nie mniej niż 25,0 m.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MNU) ustala się wielkość działek nie mniejszą niż 3000 m^2, przy szerokości frontu nie mniej niż 30,0 m.

5. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej (ME) ustala się wielkość działek nie mniejszą niż 3000 m^2, przy szerokości frontu nie mniej niż 30,0 m.

6. Dla pozostałych terenów ustala się minimalną powierzchnię działki 10,0 m^2, przy szerokości frontu nie mniej niż 3,0 m.

7. Dopuszcza się odstępstwa w zakresie wielkości ustalonych w pkt.: 3÷5 w uzasadnionych przypadkach, wynikających z położenia bądź podziałów wynikających z potrzeb komunikacji lub infrastruktury technicznej.

8. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić 90° − dopuszcza się odstępstwa na poziomie ± 5^o, w przypadku podziałów dokonywanych w obrębie grup istniejących działek o innym kącie dominujący - kąt należy odpowiednio dostosować. Narożniki wydzielanych działek leżących przy skrzyżowaniach dróg należy ściąć zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności.

9. Projekty podziału działek położonych frontami bezpośrednio wzdłuż dróg publicznych powinny być zaopiniowane przez właściwego zarządcę drogi.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Wyznacza się drogę zbiorczą, oznaczoną w planie symbolem KDZ, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 20 metrów;

2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;

3) dopuszcza się wydzielenie chodników w odległości od krawędzi zewnętrznej jezdni nie mniejszej niż 1 metr;

4) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych w odległości od krawędzi zewnętrznej jezdni nie mniejszej niż 1 metr;

a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych do KDZ poprzez istniejące i projektowane skrzyżowania i zjazdy, określone na rysunku planu, za zgodą zarządcy,

b) lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyłącznie za zgodą zarządcy drogi.

2. Wyznacza się drogę lokalną oznaczoną w planie symbolem KDL, w odniesieniu do której obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 12 metrów;

2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;

3) dopuszcza się wydzielenie ścieżek rowerowych, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

a) szerokość powinna wynosić co najmniej 1,5 metra,

b) obowiązuje nawierzchnia utwardzona;

4) obowiązują chodniki o nawierzchni z materiałów pozwalających na infiltrację wód opadowych do gruntu.

3. Wyznacza się drogi dojazdowe, oznaczone w planie symbolami KDD.1 i KDD.2, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 10 metrów;

2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;

3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych na odcinkach ulic wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

4) obowiązuje chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni.

4. Wyznacza się drogi wewnętrzne, oznaczone w planie symbolem KDW, w odniesieniu do których obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających powinna wynosić co najmniej 8 metrów, dla KDW.7 dopuszcza się parametry ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 5,0 m;

2) obowiązuje jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy;

3) dopuszcza się wyznaczenie miejsc postojowych na odcinkach ulic wskazanych w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

4) dopuszcza się jednostronne chodniki.

5. Dla dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:

1) utrzymanie, modernizację i rozbudowę oraz 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) umieszczania zieleni izolacyjnej – na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi;

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

Zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych

§ 11. 1. Dopuszcza się sytuowanie tablic, szyldów i innych nośników reklamowych:

1) na terenach dróg, na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi i zgodnie z następującymi zasadami:

a) na odcinku drogi zbiorczej dopuszcza się 1 nośnik o powierzchni powyżej 10 m^2 oraz 2 nośniki o powierzchni 2÷3 m^2,

b) na odcinku drogi lokalnej dopuszcza się 2 nośniki o powierzchni 2÷3 m^2,

c) na drogach klasy innej niż wymienione w lit a oraz b nie dopuszcza się lokalizowania nośników reklamowych;

2) na terenie KP dopuszcza się lokalizację dwóch nośników, gdzie powierzchnia każdego z nich nie może przekraczać 15 m^2;

3) na terenach MN, MNU i ME, w przypadku występowania działalności usługowej dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i informacyjnych dotyczących tej działalności w formie tablic analogowych o powierzchni do 1.5 m^2;

4) na pozostałych terenach zabrania się lokalizacji nośników reklamowych.

Infrastruktura techniczna

§ 12. 1. Sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w pasach linii rozgraniczających dróg publicznych oraz wewnętrznych, zarówno wyznaczonych jak też nie wyznaczonych na rysunku planu.

2. Dopuszcza się inne niż określone w ust. 1 prowadzenie sieci, także poprzez tereny funkcjonalne za zgodą i na warunkach określonych przez użytkowników poszczególnych nieruchomości.

3. Przebieg poszczególnych sieci należy projektować z poszanowaniem przestrzeni przeznaczonych do zainwestowania, w odległościach minimalnych dopuszczonych przepisami odrębnymi od innych sieci oraz z uwzględnieniem podziałów terenu naturalnych i prawnych.

Zaopatrzenie w wodę

§ 13. 1. Zaopatrzenie w wodę nastąpi z sieci wodociągowej.

2. Zaspokojenie potrzeb dla planowanych inwestycji, na cele komunalne i ochronę przeciwpożarową nastąpi poprzez rozbudowę sieci i urządzeń.

3. Zachowuje się istniejące i dopuszcza budowę lokalnych ujęć wody ze studni kopanych jako zabezpieczenie w przypadku awarii lub klęsk żywiołowych oraz z możliwością ich wykorzystania do celów gospodarczych a także do czasu realizacji inwestycji gminnych.

Odprowadzanie ścieków

§ 14. 1. Ustala się sukcesywną rozbudowę zbiorczej sieci kanalizacyjnej obejmującą obszar planu z obowiązkiem odprowadzenia ścieków do systemu gminnego i dalej na oczyszczalnię ścieków.

2. Do czasu zakończenia realizacji systemów dopuszcza się wykonanie zbiorników bezodpływowych a także przyobiektowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

3. Ustala się zakaz odprowadzania nieczyszczonych ścieków komunalnych i bytowych do wód powierzchniowych i do ziemi.

4. Ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych z dróg, parkingów, terenów usługowych i terenów aktywności gospodarczej poprzez urządzenia do podczyszczania ścieków − zgodnie z przepisami szczególnymi.

Gospodarka odpadami

§ 15. 1. Zapewnić miejsca na place pod śmietniki umożliwiające selektywną zbiórkę odpadów.

2. Place pod śmietniki zbiorcze muszą być osłonięte do wysokości co najmniej 1,5 metra i zamykane w sposób uniemożliwiający otwarcie przez zwierzęta.

3. Postępowanie z odpadami komunalnymi zgodnie z przyjętymi na terenie gminy zasadami.

Zaopatrzenie w gaz

§ 16. 1. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu i zaopatrzenia w gaz ziemny.

2. Dopuszcza się usytuowanie elementów sieci na terenach wszystkich ulic, ciągów pieszych oraz terenów zieleni ogólnodostępnej w obszarze objętym planem, a także poprzez tereny zainwestowania pod warunkiem, że przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

3. Dla istniejących ciągów przesyłowych należy zapewnić strefę kontrolowaną zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaopatrzenie w energię cieplną

§ 17. 1. Nie dopuszcza się napowietrznej sieci cieplnej.

2. Dopuszcza się stosowanie zdalaczynnych systemów grzewczych oraz indywidualnych wysokosprawnych systemów z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych.

3. Dopuszcza się realizacje sieci grzewczej w pasach komunikacji ogólnodostępnej na warunkach ustalonych przez dystrybutora.

4. Zezwala się na stosowanie rozwiązań i urządzeń opartych wyłącznie o ekologiczne, odnawialne i niekonwencjonalne źródła energii, w tym: gaz, olej opałowy, biomasa i paliwa stałe o niskim stopniu zasiarczenia, z wyłączeniem turbin wiatrowych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

§ 18. 1. Utrzymuje się zasilanie obszaru ze stacji elektroenergetycznych (GPZ) w Bielawie poprzez sieć rozdzielczą napowietrzno – kablową 20 kV i istniejące stacje transformatorowe - według warunków ustalonych przez dysponenta urządzeń.

2. Ustala się rozbudowę sieci niskich i średnich 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, dopuszcza się realizacje niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych rozdzielczych.

5. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowej dopuszcza się stosowanie stacji słupowych lub prefabrykowanych kontenerowych, z uwzględnieniem dodatkowych uwarunkowań:

1) w przypadku stacji kontenerowej dopuszcza się zabudowę stacji w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

2) wyznaczone w planie linie zabudowy nie dotyczą kontenerowych stacji transformatorowych.

Telekomunikacja

§ 19. 1. Dopuszcza się prowadzenie podziemnej sieci telekomunikacyjnej na terenach wszystkich ulic i ciągów pieszych w obszarze objętym planem.

2. Utrzymuje się istniejący system łączności przewodowej oraz ustala kontynuację budowy sieci magistralnych i abonenckich.

3. System łączności bezprzewodowej dopuszcza się na warunkach ustalonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia strefowe

§ 20. 1. Ustala się strefę „Zabudowa jednorodzinna” oznaczoną symbolem MN.

2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa jednorodzinna” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi towarzyszące;

3) komunikacja wewnętrzna;

4) infrastruktura techniczna towarzysząca funkcji podstawowej;

5) zieleń przydomowa.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

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

2) dopuszcza się zabudowę bliźniaczą;

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) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 10 metrów;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych nie większa niż 2, w tym poddasze;

6) ustala się kalenicowe usytuowanie budynków równolegle względem ulicy, z której odbywa się wjazd na działkę;

7) dopuszcza się garaż usytuowany lub wbudowany w kondygnację podziemną lub parter;

8) wymagana forma dachu: dwu- lub wielospadowy, kalenicowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 35°−45°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się drugie, prostopadłe kalenice;

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

10) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje materiał pokryciowy o tym samym kolorze;

11) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne, w kolorze naturalnym ceramiki.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0.3;

2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 60% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przeźroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, w przypadku występowania małych biur lub gabinetów.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce, dla której liczona jest ilość tych miejsc.

8. Dla nowo wydzielanych działek ustala się minimalną powierzchnię na poziomie 2000 m^2, z zastrzeżeniem § 9 ust. 6.

§ 21. 1. Ustala się strefę „Zabudowa rezydencjonalna” oznaczoną symbolem ME.

2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa rezydencjonalna” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna, o wysokich walorach architektonicznych;

2) usługi towarzyszące wbudowane;

3) zabudowa pensjonatowa;

4) komunikacja wewnętrzna;

5) infrastruktura techniczna towarzysząca funkcji podstawowej;

6) zieleń przydomowa komponowana.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

1) podstawową formą zabudowy winny być budynki wolnostojące z poddaszem, z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z gospodarczymi i garażowymi. 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) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 9 metrów;

4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 2, wliczając poddasze użytkowe;

5) dopuszcza się garaż usytuowany lub wbudowany w kondygnację podziemną lub parter;

6) wymagana forma dachu: dwu- lub wielospadowy, symetryczny o jednakowym nachyleniu głównych połaci 40°−45°, z możliwością doświetlenia poprzez realizację lukarn, świetlików lub okien dachowych, zadaszeń nad wejściem, naczółków itp., dopuszcza się drugie prostopadłe kalenice;

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

8) dla wszystkich obiektów usytuowanych na działce obowiązuje materiał pokryciowy o tym samym kolorze;

9) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka w kolorze naturalnej ceramiki.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0.3;

2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 25% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 60% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przeźroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce dodatkowe, w przypadku występowania małych biur lub gabinetów, w przypadku lokalizacji pensjonatu liczba miejsc postojowych wg wskaźnika: 1 miejsce/1 pokój + 2 miejsca dodatkowe.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce, dla której liczona jest ilość tych miejsc.

8. Dla nowo wydzielanych działek ustala się minimalną powierzchnię na poziomie 3000 m^2, z zastrzeżeniem § 9 ust. 6.

§ 22. 1. Ustala się strefę „Zabudowa mieszkalno--usługowa”, oznaczona symbolem MNU.

2. Dla terenów należących do strefy „Zabudowa mieszkalno-usługowa” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) zabudowa mieszkalno-usługowa, bez ustalania proporcji między nimi;

2) zieleń;

3) parkingi;

4) garaże;

5) infrastruktura techniczna towarzysząca funkcji podstawowej;

6) komunikacja wewnętrzna.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków:

1) podstawową formą zabudowy winny być budynki wolno stojące, z poddaszem użytkowym z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z usługowymi, gospodarczymi i garażowymi. 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;

3) wymiar pionowy budynków nie może przekraczać 10 metrów;

4) maksymalna liczba kondygnacji nie większa niż 2, wliczając w to poddasze użytkowe;

5) dopuszcza się garaż usytuowany lub wbudowany w kondygnację podziemną lub parter;

6) wymagana forma dachu dla budynku mieszkalnego: stromy, dwu- 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.;

7) dla pozostałych budynków − forma dachu dostosowana do dachu budynku mieszkalnego na tej samej działce, w innym przypadku − nie ustala się;

8) wymaganym pokryciem dachu jest dachówka ceramiczna lub elementy dachówkopodobne, w kolorze naturalnym ceramiki; warunek nie dotyczy dachów płaskich a także obiektów realizowanych wyłącznie z profili cienkościennych wypełnionych szkłem.

4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0.40;

2) obszar zabudowany nie może stanowić więcej niż 55% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 25% powierzchni działki.

5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące kompozycji przestrzennej: obowiązują ogrodzenia z różnorodnych materiałów, o przeźroczystości większej niż 30%, z wyjątkiem żywopłotów oraz ogrodzeń betonowych prefabrykowanych.

6. Obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie oraz 1 miejsce na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej.

7. Miejsca parkingowe należy zlokalizować na działce, dla której liczona jest ilość tych miejsc.

8. Dla nowo wydzielanych działek ustala się minimalną powierzchnię na poziomie 3000 m^2, z zastrzeżeniem §9 ust.6.

§ 23. 1. Ustala się strefę „Zieleń izolacyjna” oznaczoną symbolem ZI.

2. Dla terenów należących do strefy „Zieleń izolacyjna” ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) zieleń izolacyjna;

2) ścieżki i ciągi piesze oraz pieszo-rowerowe;

3) infrastruktura techniczna;

4) obiekty małej architektury.

3. Zakazuje się sytuowania budynków.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

Teren MN.1

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.1 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków − wejścia główne do budynków i dojazdy od strony KDD.1.

Teren MN.2

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.2 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków − wejścia główne do budynków i dojazdy od strony KDW.7.

Teren MN.3

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.3 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków − wejścia główne do budynków i dojazdy od strony KDW.1.

Teren MN.4

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.4 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków − wejścia główne do budynków i dojazdy od strony KDW.7.

Teren MN.5

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.5 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa jednorodzinna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków − wejścia główne do budynków i dojazdy od strony KDW.2.

Teren MNU. 1 i MNU.2

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MNU.1 i MNU.2 obowiązują ustalenia dla strefy „Zabudowa mieszkalno-usługowa”.

2. Dojazdy i wejścia do budynków obowiązują od strony KDD.1 lub KDW.1 dla terenu MNU.1 oraz od strony KDW.2 dla terenu MNU.2.

Teren ME.1

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ME.1 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa rezydencjonalna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków − dojścia do budynków i dojazdy obowiązują od strony KDW.3, KDW.4, KDW. 5 i KDW.6.

Teren ME.2

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ME.2 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zabudowa rezydencjonalna”.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania budynków − dojścia do budynków i dojazdy od strony KDW.5 i KDW.6.

Tereny ZI.1, ZI.2, ZI.3

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI.1, ZI.2, ZI.3 obowiązują ustalenia strefowe dla strefy „Zieleń izolacyjna”.

Teren ZZ

§ 33. 1. Dla terenu ZZ ustala się kategorię przeznaczenia terenu: zieleń zamknięta.

2. Sposób ochrony zgodnie z przepisami szczególnymi.

Teren KP

§ 34. 1. Dla terenu KP ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) parkingi;

2) komunikacja;

3) zieleń urządzona;

4) obiekty małej architektury.

2. Ustala się dojazd do terenu od strony KDD.1 i KDW.2

3. Powierzchnia biologicznie czynna nie może stanowić mniej niż 15% powierzchni terenu.

4. Dla celów utwardzenia nawierzchni nie zezwala się na stosowanie asfaltów i mas bitumicznych; należy stosować elementy drobnowymiarowe, takie jak kostka betonowa lub kamienna.

Tereny W.1, W.2, W.3

§ 35. 1. Dla terenów W.1, W.2, W.3 ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu − wody płynące, w tym: cieki i rowy melioracyjne.

2. Zakazuje się sytuowania budynków.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 36. 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 jej rzecz, stawkę procentową ustala w wysokości 10%.

§ 37. W obszarze objętym planem ustala się następujące tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego:

1) ulica zbiorcza, oznaczona w planie symbolem KDZ;

2) ulica lokalna, oznaczona symbolem KDL;

3) ulice dojazdowe, oznaczone w planie symbolami KDD.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy.

§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego