UCHWAŁA NR XXVIII/284/12
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 31 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Lipowej w Bielawie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XV/146/11 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miejska Bielawy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy Lipowej w Bielawie.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej planem, obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 35 arów, w granicach przedstawionych na rysunku planu wykonanym w skali 1:500, będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu, 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 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak na obszarze planu obiektów lub obszarów stref objętych ochroną konserwatorską, obiektów lub obszarów o walorach zabytkowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) 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 część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, o określonym przeznaczeniu podstawowym i zasadach zagospodarowania, oznaczoną symbolem składającym się z zestawu liter oraz z liczby, będącej numerem porządkowym terenu w ramach danego przeznaczenia podstawowego;

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) nieprzekraczalnej linii zabudowy − należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

5) zieleni izolacyjnej − należy przez to rozumieć rzędy i szpalery drzew, zadrzewienia, zakrzaczenia i zieleń niską, ograniczającą na sąsiednich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową ewentualne uciążliwe emisje powodowane przez prowadzoną na terenie „1.MNU" działalność usługową.

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) teren oznaczony symbolem 1.MNU − teren dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) teren oznaczony symbolem 1.KDD − teren dla drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

2. Lokalizacja nowych budynków naziemnych oraz rozbudowa naziemnych części istniejących budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi linami zabudowy.

3. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

4. Wymagana wysokość dla nowej i przebudowywanej zabudowy zostaje określona 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. Lokalizacja i forma reklam nie może wprowadzać dysharmonii wizualnej w krajobrazie.

6. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla określonego rodzaju przeznaczenia, zgodnych z regulacjami niniejszej uchwały.

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

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych;

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

3) ustala się teren o funkcji mieszkaniowo-usługowej i wskazuje, że ze względu na ochronę przed hałasem dopuszcza się poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

4) 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;

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

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

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

8) nakaz rozbudowy i modernizacji sieci kanalizacji deszczowej.

3. 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 poniżej.

2. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem „1.KDD" wyznacza się jako teren przestrzeni publicznej.

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

4. Przy lokalizacji ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych należy spełnić następujące warunki:

1) zakazuje się stosowania 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 wzdłuż tej samej drogi publicznej winny się cechować jednolitą wysokością oraz rozwiązaniami materiałowymi;

4) maksymalna wysokość ogrodzenia nie może przekroczyć 180 cm.

5. Wprowadza się zakaz stosowania sidingu lub płyty warstwowej jako materiału wykończenia fasad budynków od strony terenów publicznych.

§ 9. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione poniżej.

2. Linie rozgraniczające mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości ustalono w rozdziale II Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

§ 10. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wymienione poniżej.

2. W zagospodarowaniu należy uwzględniać wymagania wynikające z przepisów w sprawie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się m.in. do zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, ich parametrów, ilości, rodzaju i sposobu rozmieszczenia zewnętrznych hydrantów przeciwpożarowych na sieci wodociągowej.

3. Nie podlegają regulacjom niniejszej uchwały tymczasowe obiekty budowlane ustawiane na danej nieruchomości na okres krótszy niż 18 miesięcy, jako zaplecze prowadzonych przez ten czas prac budowlanych.

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

2. Obszar planu obsługiwany będzie przez określony w planie układ dróg publicznych. Układ ten może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu.

3. Wszystkie drogi publiczne w obszarze planu miejscowego uznaje się za ulice.

4. Nie ogranicza się lokalizacji ciągów rowerowych i pieszych, o ile nie kolidują z innymi ustaleniami niniejszej uchwały.

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

6. Na terenie „1.MNU" 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 30m 2 projektowanej powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;

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

7. Nie mniej niż 10% ogólnie urządzonej w obrębie działki budowlanej liczby miejsc postojowych powinny stanowić miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych, warunek ten nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i przebudowę istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu miejscowego, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje poszczególnych terenów.

3. Urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne jak i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych − jako wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty.

4. Zaopatrzenie w wodę przewiduje się wyłącznie z sieci miejskiej istniejącej oraz rozbudowywanej dla potrzeb nowych inwestycji oraz ochrony przeciwpożarowej.

5. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

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

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

3) 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.

6. Zasady zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną może być realizowane w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe - odpowiednio do potrzeb;

2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego nastąpi poprzez modernizację i przebudowę (np. wymianę transformatorów) istniejących sieci i urządzeń średniego napięcia, oraz budowę nowych odcinków linii kablowych;

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

7. Zasady zaopatrzenia w gaz ziemny; ustala się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny.

8. 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.

9. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

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

2) nie zezwala się na realizację instalacji zbiornikowej gazu propan/butan w strefie frontowej działki, jedynie poza liniami zabudowy.

10. Obsługa obszaru w zakresie telekomunikacji:

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

2) w zakresie rozwiązań teleinformatycznych, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, dopuszcza się zarówno rozwiązania lokalne, jak i powiązane z zewnętrznymi systemami.

Rozdział 2.
Przepisy dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

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

1) przeznaczenie podstawowe: dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, bez określania proporcji między nimi;

2) przeznaczenie dopuszczalne: terenu dla realizacji:

a) garaży wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych do istniejących budynków mieszkalnych lub usługowych,

b) budynków gospodarczych towarzyszących budynkom mieszkalnym lub usługowym,

c) dróg i dojazdów niewydzielonych, zatok postojowych i parkingów związanych z obiektem usługowym,

d) 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 wolno stojącym;

2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego ustala się na maksimum 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem, lecz nie więcej niż 9 m;

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 7 m;

5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w zakresie 30^{o} −45^{o}, o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do frontu działki;

6) pokrycia dachowe w postaci dachówki ceramicznej matowej lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki;

7) w odniesieniu do faktury elewacji poszczególnych budynków usługowych nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi 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 lub przeszkleń,

b) zakazuje się użycia na elewacjach blach falistych i trapezowych, płyty warstwowej oraz pokryć typu siding,

c) do łącznej powierzchni elewacji, o której mowa w lit. a, nie wlicza się otworów, w tym przeszklonych lub zasłoniętych żaluzjami;

8) garaże oraz budynki gospodarcze zlokalizowane mogą być jako obiekty wolno stojące lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

9) powierzchnia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 25% powierzchni działki;

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

11) wskaźnik intensywności zabudowy 0,15 – 0,5.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń § 9:

1) minimalna powierzchnia działki – 750 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek przeznaczonych pod zabudowę − 23 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego ulicy Bocznej lub drogi wewnętrznej – $90^{o} \pm 15^{o}$.

§ 14. 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 zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż 10 m;

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

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

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

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości z uwzględnieniem ustaleń § 9:

1) minimalna powierzchnia działki – 10 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek przeznaczonych pod zabudowę − 10 m;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – minimum 60^o.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 15. Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy.

§ 17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.