UCHWAŁA NR XXXIV/362/13
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 27 marca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy skrzyżowaniu ulicy Wojska Polskiego i Alei Jana Pawła II 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, z późn. zm.) 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 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr LXVII/482/10 z dnia 27 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy skrzyżowaniu ulicy Wojska Polskiego i Alei Jana Pawła II w Bielawie Rada Miejska Bielawy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy skrzyżowaniu ulicy Wojska Polskiego i Alei Jana Pawła II w Bielawie.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zwanym dalej planem, obejmuje się obszar o powierzchni ok. 9,0 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 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obszarów na obszarze planu;

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

3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak na obszarze planu dóbr kultury współczesnej.

§ 3. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu umożliwiające lokalizację obowiązujących ustaleń niniejszej uchwały:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

5) symbole terenów określające ich przeznaczenie.

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

§ 4. 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy − należy przez to rozumieć linię ograniczającą tą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków.

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

1) teren oznaczony symbolem „1.U" − teren dla zabudowy usługowej;

2) teren oznaczony symbolem „1.US" − teren dla zieleni urządzonej związanej z funkcją rekreacyjnosportową;

3) teren oznaczony symbolem „1.KDG" − teren dla drogi klasy głównej;

4) teren oznaczony symbolem „1.KDZ" − teren dla drogi klasy zbiorczej;

5) tereny oznaczone symbolami: „1.KDL" i „2.KDL"− tereny dla dróg klasy lokalnej.

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

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

3. Sposób lokalizacji planowanych budynków powinien uwzględniać:

1) utrzymanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu:

a) 15,0 m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: „1.KDG" i „1.KDZ",

b) 10,0 m od linii rozgraniczających terenów oznaczonych symbolami: „1.KDL" i „2.KDL",

c) w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu;

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

4. Wprowadza się zakaz stosowania sidingu lub blach falistych i trapezowych oraz bali drewnianych jako materiału wykończenia fasad budynków od strony terenów publicznych.

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

6. Wymagana wysokość dla nowej i przebudowywanej zabudowy zostaje określona w formie maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych 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.

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

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:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć polegających na zbieraniu, unieszkodliwianiu, odzysku i składowaniu odpadów i substancji niebezpiecznych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych;

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

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

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

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

6) nakazuje się rozbudowę i modernizację sieci kanalizacji deszczowej.

3. Przy utwardzaniu dojść i dojazdów poza drogami publicznymi oraz miejsc do parkowania zaleca się stosowanie elementów drobnowymiarowych, z preferencją dla materiałów naturalnych oraz ażurowych.

§ 8. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Wprowadza się strefę "OW" obserwacji archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu.

3. W strefie "OW" roboty budowlane ziemne mogą podlegać ograniczeniom, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych, stosownie do przepisów odrębnych.

§ 9. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: „1.U", „1.KDG", „1.KDZ", „1.KDL" i „2.KDL" wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznej.

3. W granicach przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących o maksymalnej powierzchni płaszczyzny reklamy 3m². Wymóg ten nie dotyczy pylonów reklamowych. Przy lokalizacji ogrodzeń wzdłuż dróg oznaczonych symbolami „1.KDG", „1.KDZ", „1.KDL" i „2.KDL" 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.

§ 10. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Linie rozgraniczające mogą stanowić równocześnie granice nieruchomości przewidzianych do wydzielenia w wyniku scalania i podziału nieruchomości.

3. Dopuszcza się wydzielanie w wyniku scalania i podziału nieruchomości nowych działek dla nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

4. Minimalną powierzchnię działek ustala się:

1) dla terenu „1.U" − 5000 m^2;

2) dla terenu „1.US" – 20 m^2;

3) dla terenów dróg oznaczonych symbolami: „1.KDG", „1.KDZ", „1.KDL" i „2.KDL" - 5 m^2.

5. Szerokości frontów działek ustala się:

1) dla terenu „1.U" − nie mniej niż 50 m;

2) dla terenu „1.US" − nie mniej niż 23 m;

3) dla terenów dróg oznaczonych symbolami: „1.KDG", „1.KDZ", „1.KDL" i „2.KDL" − nie mniej niż 1 m.

6. Podstawowy kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego winien wynosić 90^o - dopuszcza się odstępstwa na poziomie ± 15^o. Narożniki wydzielanych działek leżących przy skrzyżowaniach dróg należy ściąć zgodnie z przepisami odrębnymi dla zapewnienia tzw. trójkątów widoczności.

7. Dopuszcza się odstępstwa w zakresie wielkości ustalonych w ust. 4 – 6 w uzasadnionych przypadkach, wynikających z dokonywania podziałów terenów pod drogi, infrastrukturę techniczną.

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

2. Ustala się obsługę obszaru planu przez określony w planie układ dróg:

1) Aleję Jana Pawła II − drogę klasy głównej oznaczoną symbolem „1.KDG”;

2) drogę klasy zbiorczej oznaczoną symbolem „1.KDZ”;

3) drogi klasy lokalnej oznaczone symbolami „1.KDL” i „2.KDL”.

3. W obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę układ może być, stosownie do potrzeb, uzupełniony o odcinki dróg i dojazdów wewnętrznych, ogólnodostępnych, niewydzielonych na rysunku planu, o szerokościach w liniach rozgraniczających nie mniejszych niż 8,0 m.

4. Drogi klasy głównej i zbiorczej zaleca się wyposażyć w zieleń szpalerową.

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

6. W obrębie działek przeznaczonych pod usługi należy zapewnić odpowiednią do potrzeb ilość miejsc parkingowych otwartych lub w obiektach zamkniętych. Należy zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe licząc na każde 40 m² projektowanej powierzchni użytkowej w lokalach usługowych. Nie mniej niż 5% urządzonych w obrębie działki budowlanej miejsc postojowych powinny stanowić miejsca przeznaczone dla osób niepełnosprawnych.

§ 12. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowych elementów sieci i przebudowę istniejących sieci oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje poszczególnych terenów, a nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizowane będą wzdłuż linii rozgraniczających lub granic nieruchomości przy uwzględnieniu stosownych warunków technicznych.

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. Ustala się zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci miejskiej istniejącej oraz rozbudowywanej dla potrzeb nowych inwestycji oraz ochrony przeciwpożarowej.

5. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:

1) wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, prowadzącej ścieki do oczyszczalni;

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 i media telekomunikacyjne:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną może być realizowane w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe − odpowiednio do potrzeb, lokalizowane w miejscach przeznaczonych pod zabudowę kubaturową;

2) zaspokojenie przewidywanego wzrostu zapotrzebowania w okresie perspektywicznym, wynikającego ze sporządzonego bilansu energetycznego nastąpi poprzez modernizację i przebudowę 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;

4) lokalizacja sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad 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) wszystkie nieruchomości zabudowane, na których mogą być wytwarzane odpady, winny być wyposażone, zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości, w urządzenia służące do gromadzenia odpadów;

2) segregację odpadów u źródeł ich powstawania.

9. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) zaleca się stosowanie centralnych lub indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem wysokosprawnych urządzeń opartych na paliwach ekologicznych;

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

3) dopuszcza się pozyskiwanie ciepła z odnawialnych źródeł energii za pomocą kolektorów słonecznych lub urządzeń do odzysku ciepła z gruntu, wody lub powietrza.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „1.U" ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe − dla zabudowy usługowej, w tym pod rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz dla stacji paliw;

2) przeznaczenie dopuszczalne – dla realizacji:

a) kompozycji zieleni i obiektów małej architektury,

b) garaży wbudowanych lub dobudowanych do istniejących lub projektowanych budynków usługowych,

c) dróg i dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, zatok postojowych i parkingów związanych z obiektem usługowym, w tym parkingów wielopoziomowych,

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

2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w przedziale 30^{o} - 45^{o}, z dopuszczeniem dachów o nachyleniu połaci $1{,}5^{o}$ - 15^{o} na budynkach stanowiących 20% zespołu obiektów lub dla całego zespołu obiektów obudowanych attyką;

3) pokrycia dachowe, z wyjątkiem dachów o nachyleniu połaci $1{,}5^{o}$ - 15^{o}, w postaci dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki;

4) maksymalna szerokość elewacji obiektu niezależnie od lokalizacji 100 m;

5) w odniesieniu do faktury elewacji poszczególnych budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi lokalizowanymi 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;

6) co najmniej 70% elewacji budynków należy usytuować elewacją równolegle lub prostopadle do przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu wzdłuż drogi oznaczonej symbolem „1KDG"

7) zasada, o której mowa w pkt 6, nie dotyczy:

a) budynków pomocniczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m² powierzchni,

b) budynków stanowiących tymczasowe obiekty budowlane zabudowy o powierzchni nie przekraczającej 25 m²,

8) lokalizacja budynków usługowych wymaga atrakcyjnego krajobrazowo zakomponowania; powierzchn ia zabudowana budynkami nie powinna przekraczać 45% powierzchni działki budowlanej;

9) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki powinien mieścić się w przedziale 0,2-1,5;

10) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25% powierzchni działki;

11) minimalna powierzchnia działki budowlanej 5000 m² - § 10 ust. 7 stosuje się odpowiednio.

3. Zakazuje się lokalizacji funkcji mieszkalnej.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem „1.US" ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – dla zieleni urządzonej związanej z funkcją rekreacyjno-sportową, bez prawa wznoszenia budynków;

2) przeznaczenie dopuszczalne – dla realizacji:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) obiektów małej architektury.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDG ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogę klasy głównej, jednojezdniową lub dwujezdniową.

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

1) szerokość pasa drogowego min. 45,0 m;

2) szerokość jezdni nie mniej niż 7,0 m, z poszerzeniem przy skrzyżowaniach z innymi drogami;

3) utrzymanie wydzielonego obustronnego ciągu pieszego i pieszo- rowerowego o szerokości nie mniej niż 2,0 m.

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

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

1) szerokość pasa drogowego min. 20,0 m;

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

3) docelowo obustronny ciąg pieszy o szerokości nie mniej niż 1,5 m.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.KDL i 2.KDL ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi klasy lokalnej, jednojezdniowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

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

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

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 18. 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 nieruchomości gminy z wyłączeniem gruntów, na których ustanowione zostało użytkowanie wieczyste, bądź nieruchomości zbywanych na rzecz gminy, ustala się stawkę w wysokości 10%.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy.

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