UCHWAŁA NR LI/504/2014
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 28 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Bielawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami) oraz uchwały nr XXV/273/12 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 sierpnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również uchwały nr XXXV/370/13 z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Generała Władysława Sikorskiego w Bielawie zwany dalej planem miejscowym o pow. 3,88 ha, w granicach przedstawionych na rysunku planu, który jest integralną częścią uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe:

1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) nieprzekraczalna linia zabudowy.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

1) teren – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu, oznaczony odpowiednim symbolem;

2) przeznaczenie terenu – należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu;

3) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;

4) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;

5) linie rozgraniczające – należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;

7) dominanta urbanistyczna – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów;

8) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym lub płaskim, mierzony w metrach od poziomu naturalnej warstwicy terenu przy obiekcie do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

9) usługi – należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

a) handlu detalicznego oraz hurtowego,

b) gastronomii,

c) ochrony zdrowia i odnowy biologicznej,

d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,

e) ubezpieczeń i finansów,

f) poczty i telekomunikacji,

g) oświaty i nauki,

h) opieki społecznej,

i) kultury, sztuki i rozrywki,

j) sportu i rekreacji,

k) turystyki i hotelarstwa,

l) projektowania i pracy twórczej,

m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku.

Rozdział 2.
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Ustaleniami planu objęte są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi.

2. W obszarze objętym planem wydziela się tereny o przeznaczeniu podstawowym, oznaczone symbolami:

1) U – teren zabudowy usługowej;

2) KDL – teren drogi publicznej lokalnej;

3) KDW – teren drogi wewnętrznej;

4) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej;

5) ZI – teren zieleni izolacyjnej.

3. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego dla przeznaczenia podstawowego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczenie:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej stanowiących główne składniki terenu, jednak w sposób nie mający wpływu na wygląd zewnętrznych elewacji zespołu zabudowy lub kwartału,

b) komunikacji jako przeznaczenia towarzyszącego, związanej z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, szczególnie dotyczy to ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi wewnętrzne do obsługi nieruchomości do nich przyległych;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji garaży, obiektów gospodarczych i obiektów tymczasowych w formie kontenerów oraz składanych z prefabrykowanych metalowych elementów,

b) realizacji instalacji i urządzeń o wysokości równej i wyższej niż 20m od poziomu terenu do najwyższego punktu.

§ 7. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji oraz jej obsługi, jak i infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie wykorzystania wód deszczowych dla potrzeb gospodarczych;

3) nakaz wykonania zieleni wysokiej rozdzielającej miejsca postojowe na parkingach, w ilości co najmniej jednego drzewa na sześć miejsc postojowych;

4) nakaz wykonania zielni wysokiej w ilości nie mniejszej niż 50% powierzchni biologicznie czynnej, w formie zieleni komponowanej szpalerów, alei.

§ 8. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny oznaczone symbolami KDL, KDD, ZI.

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) zgodność z przepisami odrębnymi;

2) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi:

a) 1500 m^2 dla przeznaczenia podstawowego z ograniczeniem ilości wydzielanych działek do sześciu,

b) 100 m^2 dla pozostałych terenów;

3) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 2:

a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5 m^2,

b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10 m^2;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60º do 120º;

5) szerokość frontu wydzielanych działek, mierzoną na granicy przylegającej do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę, nie powinna być mniejsza niż 20 m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją komunikacji i infrastruktury technicznej, gdzie szerokość ta nie może być mniejsza niż 6m.

§ 10. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) nakaz obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem sieci dróg publicznych i wewnętrznych, o parametrach technicznych określonych w § 13–15 niniejszej uchwały;

2) zapewnienie parkowania i garażowania w obrębie nieruchomości dla potrzeb użytkowników zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 18 niniejszej uchwały;

3) obsługa i realizacja systemów infrastruktury technicznej, zgodnie z § 19 niniejszej uchwały.

2. Dopuszczenie lokalizacji pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu:

1) obiektów służących przechowywaniu odpadów komunalnych oraz pojemników służących do ich recyklingu;

2) sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

3) urządzeń związanych z obsługą komunikacji: zatok, parkingów, dojść i dojazdów do budynków, zieleni, elementów małej architektury;

4) obiektów związanych z obsługą komunikacji pieszej i rowerowej.

§ 11. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Dopuszcza się tymczasowe obiekty infrastruktury technicznej i komunikacji, do czasu realizacji ustaleń zawartych w planie.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§ 12. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem U o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa usługowa.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) myjnie i salony samochodowe;

2) stacje paliw;

3) przeznaczenie uzupełniające w formie:

a) urządzeń towarzyszących,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

c) miejsc parkingowych naziemnych oraz w części podziemnej budynków,

d) dróg wewnętrznych,

e) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7;

2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) lokalizowanej poniżej rzędnej terenu 340 m n.p.m.: 12 m dla budynków przeznaczenia podstawowego liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla dominanty architektonicznej do 30% wysokości podstawowej bryły budynku, 9 m dla innych obiektów budowlanych;

b) lokalizowanej powyżej rzędnej terenu 340 m n.p.m.: 7 m dla budynków obiektów budowlanych przeznaczenia podstawowego liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu, 7 m dla innych obiektów budowlanych;

2) stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1{,}5^{o} – 15^{o}$ z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300 m^2;

3) stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $30^{o} – 40^{o}$, dla budynków o powierzchni zabudowy poniżej 300 m^2 oraz dominant;

4) pokrycia dachowe z zastosowaniem dachówki, materiałów dachówkopodobnych, blachy w rąbek lub innego materiału naturalnego tradycyjnie stosowanego na tym obszarze, w tonacji zbliżonej do koloru ceramiki lub szaro-czarnego; ustalenie nie dotyczy dachów o nachyleniu połaci $1{,}5^{o} – 15^{o}$;

5) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 70m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U;

6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu o parametrze odległości 6- 18m od linii rozgraniczającej;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%;

8) wskaźnik intensywności zabudowy 0,1–1,0;

9) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 60% powierzchni działek;

10) minimalna powierzchnia wydzielonych działek budowlanych:

a) 1500 m^2 dla przeznaczenia podstawowego z ograniczeniem ilości wydzielanych działek do sześciu,

b) 5 m 2 dla infrastruktury technicznej oraz dróg;

11) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych takich, jak: blacha lakierowana, panelowe systemy modułowe w tym elewacji wykonanych z paneli z tworzywa sztucznego;

12) nakaz wykonania płaszczyzn przeszklonych w elewacjach zlokalizowanych od strony trenów oznaczonych symbolami ZI i KDL, w ilości nie mniejszej niż 30% powierzchni elewacji;

13) nakaz lokalizacji głównej strefy wejściowej budynku, związanej z przeznaczeniem podstawowym, od strony terenu oznaczonego symbolem ZI i/lub terenu oznaczonego symbolem KDL;

14) dopuszczenie stosowania jednobryłowej formy budynku/ korpusu o powierzchni do 500 m^2, dla większych obiektów obowiązuje nakaz stosowania rozczłonkowanej formy budynku o zmiennej zewnętrznej linii zabudowy nie przekraczającej 30 m długości elewacji;

15) dla elewacji zewnętrznych stosować kolory jasne i stonowane, z jednoczesnym wykluczeniem kolorów podstawowych i jaskrawych.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) zakaz wznoszenia pełnych ogrodzeń posesji z prefabrykowanych elementów betonowych od strony ulic publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 1,7 m;

2) zakaz sytuowania elementów zagospodarowania, które swą wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;

3) nakaz utrzymania harmonijnej kolorystyki elewacji obiektów w obrębie ciągów dróg.

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem KDL o przeznaczeniu podstawowym – droga publiczna lokalna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oświetlenia terenu;

2) urządzeń towarzyszących;

3) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obowiązują ustalenia, o których mowa w rozdziale 4.

5. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 12 m.

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem KDD o przeznaczeniu podstawowym – droga publiczna dojazdowa.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, oświetlenia terenu;

2) urządzeń towarzyszących;

3) miejsc postojowych naziemnych;

4) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obowiązują ustalenia, o których mowa w rozdziale 4.

5. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 10 m.

§ 15. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem KDW o przeznaczeniu podstawowym – droga wewnętrzna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

1) urządzeń towarzyszących;

2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zieleni urządzonej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązują ustalenia, o których mowa w § 7.

4. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 10 m.

§ 16. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem ZI o przeznaczeniu podstawowym – zieleń izolacyjna.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w formie:

1) terenów dróg wewnętrznych w formie przejazdów;

2) urządzeń towarzyszących;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia, o których mowa w §7;

2) wprowadzanie komponowanych elementów zieleni.

Rozdział 4.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu i uchwała.

2. Dopuszcza się wprowadzenie innych dróg wewnętrznych niż wyznaczone planem na terenach oznaczonych symbolami U oraz ZI, przy spełnieniu następujących warunków:

1) szerokość dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6,0 m;

2) wyposażone muszą być w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

3. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

1) nowych urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz normach branżowych;

2) urządzeń związanych z obsługą i ochroną drogi oraz ochroną środowiska;

3) elementów wyposażenia przestrzeni publicznej.

§ 18. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenie oznaczonym symbolem U;

2) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych.

3. Dopuszcza się lokalizację stanowisk parkingowych w obiektach budowlanym, które to mogą być zlokalizowane w jego części podziemnej i/lub nadziemnej.

§ 19. 1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;

2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

2. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowo-gospodarczych, przemysłowych ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z miejskim systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjnej lub grawitacyjno-pompowej;

3) dopuszczenie budowy zbiorników dla wody technologicznej związanej z usługami.

3. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz poprzez:

a) retencjonowanie,

b) rozprowadzenie na terenie własnym inwestora.

4. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru oraz przepisami odrębnymi oraz dostępną technologią.

5. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych źródeł ciepła, przy stosowaniu sprawnych systemów grzewczych. Dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych do 100 kW w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

6. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się: sieci i urządzenia zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

2) w ramach wydzielonych terenów oznaczonych symbolem ZI i U przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie wykorzystywania energii słonecznej.

8. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

Rozdział 5.
Stawka procentowa, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 20. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

Rozdział 6.
Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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