UCHWAŁA NR LI/505/14
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 28 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Sportowej i Krańcowej w Bielawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2013 r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XV/145/11 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 października 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, Rada Miejska uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Sportowej i Krańcowej w Bielawie.

2. Ustalenia planu zawarte są w tekście niniejszej uchwały oraz na rysunku planu w skali 1:1 000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustalonym legendą.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 2 nie są ustaleniami planu.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zawarte są w załączniku nr 3 do uchwały. Rozstrzygnięcia zawarte w załączniku nr 3 nie są ustaleniami planu.

§ 2. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1. **Przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolami:**

1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

   a) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,

   b) możliwa jest lokalizacja na działce obiektów gospodarczych (np. garaż lub zespół dwóch garaży) oraz urządzeń infrastruktury technicznej i urządzeń towarzyszących w zakresie: komunikacji wewnętrznej, obiektów małej architektury, zieleni towarzyszącej, izolacyjnej i ogrodzeń;

2) **KD - L** – droga klasy lokalnej;

3) **KD - D** – droga klasy dojazdowej;

4) **KDW** – droga wewnętrzna.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) projektowana zabudowa winna swoim charakterem nawiązywać do uwarunkowań kulturowych regionu, nie może stwarzać dysonansu z otoczeniem i winna szanować środowisko naturalne, zaleca się stosowanie architektury inspirowanej charakterem zabudowy regionalnej lub dobrej klasy architektury współczesnej;

2) projekty zagospodarowania działek muszą uwzględniać relacje z zabudową i urządzeniem działek sąsiednich, a w szczególności: charakterem zabudowy, kolorystyką oraz formą i rodzajem zadaszenia;

3) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń, które nie są związane lub kolidują z przeznaczeniem terenu;

4) zakazuje się stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”, blachy falistej i trapezowej oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1) ochronie podlegają:

a) zasoby środowiska takie jak: powietrze atmosferyczne, wody powierzchniowe i podziemne, powierzchnia ziemi, klimat akustyczny,

b) zasoby przyrody ożywionej w szczególności istniejący drzewostan, w tym również wzdłuż ciągów komunikacyjnych z wyjątkiem miejsc związanych z modernizacją i rozbudową układu komunikacyjnego, ewentualną likwidację należy ograniczyć do minimum;

2) obowiązuje ograniczenie poziomu hałasu ustalone w przepisach szczególnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN – dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) przy wprowadzaniu zieleni wysokiej zaleca się stosowanie gatunków rodzimych, dostosowanych do warunków klimatyczno – glebowych tego obszaru;

4) obowiązuje stosowanie dla celów grzewczych systemów przyjaznych dla środowiska o niskiej emisji zanieczyszczeń;

5) usuwanie odpadów komunalnych odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej;

6) nawierzchnie dojazdów i miejsc parkingowych należy zabezpieczyć przed przenikaniem do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych zanieczyszczeń ropopochodnych i innych substancji chemicznych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Wszelkie przedmioty pozyskane w trakcie prac ziemnych, co do których istnieje przypuszczenie, że są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.**

5. **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

1) niedopuszczalne jest sytuowanie w obszarze objętym planem takich elementów zagospodarowania, które swoją wielkością, formą lub kolorystyką powodują dysonans z otoczeniem;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i na terenach komunikacji obsługującej zabudowę wyklucza się lokalizację urządzeń reklamowych zarówno na terenie działki jak i w przyległym pasie drogowym.

6. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem MN:**

1) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,4;

2) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji nadziemnych (do 9 m) łącznie z poddaszem użytkowym (w tym mieszkalnym). Możliwe jest częściowe lub całkowite podpiwniczenie budynków;

3) minimalny udział powierzchni przeznaczonej pod zagospodarowanie biologicznie czynne – 50%;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu 6 m od linii rozgraniczających drogi. Linia zabudowy przechodząca przez lico budynków może zostać przekroczona przez części dodatkowe lub drugorzędne budynku tj. balkon, schody zewnętrzne, zadaszone wejścia do budynku, wykusze, okapy, połacie dachowe, przypory, itp.;

5) powierzchnia zabudowy nieprzekraczająca 20% powierzchni działki;

6) poziom posadowienia parteru budynków 0,3–0,5 m ponad projektowany poziom terenu mierzony przy głównym wejściu do budynku;

7) dachy symetryczne (dotyczy zasadniczej bryły budynku z wyłączeniem części dodatkowych lub drugorzędnych budynku), dwuspadowe z możliwością wykonania okien dachowych i lukarn. Wielkość, forma oraz układ lukarn powinny być harmonijnie wpasowane w połać dachową. Nachylenie połaci dachowej w granicach od 38% do 45%. Położenie głównej kalenicy równolegle do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D oraz KDW. Obowiązuje pokrycie dachu ceramiczne – matowe, koloru czerwonego lub brązowego;

8) w zagospodarowaniu działki należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe dla użytkowników stałych i przebywających czasowo, wliczając garaż;

9) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m^2.

7. **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.** Obszar objęty planem położony jest w obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP): Piława od źródła do Gniłego Potoku o kodzie PLRW60006134489, która stanowi część scalonej części wód Piława (SO0807). Zgodnie z zapisami PGW, JCWP została oceniona jako silnie zmieniona o złym stanie, zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego, jakim jest dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny.

8. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.** Na terenie projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonej na rysunku planu symbolem MN dla działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określa się:

1) minimalną powierzchnię działki – 1200 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki – 30 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją do 5º.

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

1) w obszarze objętym planem nie dopuszcza się realizacji inwestycji, które zgodnie z przepisami o ochronie środowiska mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także instalacji powodujących znaczne zanieczyszczenia poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości oraz inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia potencjalnie znacząco oddziaływującego na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże ich znaczące oddziaływanie (nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej);

2) na terenach projektowanej zabudowy, na jednej działce możliwe jest usytuowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

3) należy zachować wynikającą z przepisów szczególnych odległość zabudowy od istniejącego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN200.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru ustala się:

   a) drogą klasy lokalnej (KD-L) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m,

   b) drogą klasy dojazdowej (KD-D) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6 m,

   c) drogą wewnętrzną (1.KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8 m,

   d) drogą wewnętrzną (2.KDW) o szerokości w liniach rozgraniczających min. 6 m;

2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach ustalonych przez zarządcę sieci,

   b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

   c) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, lub rozwiązanie indywidualne zgodnie z przepisami odrębnymi,

   d) odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) w zakresie telekomunikacji – ustala się realizację systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się realizację urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, za pomocą kolektorów słonecznych lub urządzeń do odzysku ciepła z gruntu.

§ 3. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 6. Traci moc uchwała nr L/499/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 kwietnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Sportowej i Krańcowej w Bielawie.