DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 lipca 2020 r.

Poz. 4232

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera
Data: 2020-07-10 12:43:22

OBWIESZCZENIE NR 3/2020
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 24 czerwca 2020 r.

w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały nr 22/209/16 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nr 22/209/16 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2016 r. poz. 2295), z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2019 r. poz. 5227).

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nr 22/209/16 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 kwietnia 2016 r., nie obejmuje następujących ustaleń uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r.:

1) § 2 pkt 2 uchwały, który stanowi: „2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2;”;

2) § 2 pkt 3 uchwały, który stanowi: „3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.”;

3) § 3 uchwały, który stanowi: „§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.”;

4) § 4 uchwały, który stanowi: „§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.”.

3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ryszard Dźwiniel

Załącznik do obwieszczenia nr 3/2020
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 24 czerwca 2020 r.

UCHWAŁA NR 22/209/16
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 27 kwietnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zmianami[1)]) 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 2015 r. poz. 1515, ze zmianami[2)]) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr 14/112/15 z dnia 30 września 2015 r. 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, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,5 ha, w granicach przedstawionych na rysunku planu miejscowego, który jest integralną częścią niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1)[3)] rysunek planu w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1 - załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania dóbr kultury współczesnej na obszarze planu miejscowego;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów 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 takich obszarów w granicach planu miejscowego;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – z uwagi na brak przestrzeni publicznych na obszarze planu miejscowego;

4) ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – gdyż planowane przeznaczenie terenu nie powoduje takiej potrzeby.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2015r. poz. 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830, 1890.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2015r. poz. 1045, 1890.

[3)] W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5227).

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym wraz z towarzyszącą jej linią rozgraniczającą;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) symbol terenu.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 elementy rysunku planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub zagospodarowanie ustalone w rozdziale 2, które powinno zajmować nie mniej niż 51% powierzchni działki budowlanej;

2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym inne rodzaje przeznaczenia lub zagospodarowania;

3)[4] nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu miejscowego ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy: urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz występów dachowych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów nieprzekraczających tej linii o więcej niż 1,5 m, parametr ten nie odnosi się do schodów wejściowych do budynku oraz pochylni dla niepełnosprawnych .

§ 5. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się teren o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem „MN", dla którego ustalenia szczegółowe zawarto w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „**MN**" ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne dla realizacji:

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

b) budynków gospodarczych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej,

c) dróg wewnętrznych i dojazdów nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego, na zasadach określonych w § 11,

d) urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w § 12,

e) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury.

2.[5] Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu :

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna może być realizowana w formie zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej;

2) wysokość zabudowy – mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy – ustala się maksymalnie na 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10,5 m;

---

[4] W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 1 uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5227).

[5] W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. a uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5227).

3) wysokość wolno stojących garaży i budynków gospodarczych – mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy ustala się na maksimum 1 kondygnację, lecz nie więcej niż 5 m;

4) dachy dwuspadowe i wielospadowe kalenicowe o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu w przedziale 30^{o} do 45^{o}, pokrycia dachowe w postaci dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w tonacji czerwieni zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki i grafitu;

5) w odniesieniu do elewacji budynków zakazuje się stosowania okładzin z metalu, tworzyw sztucznych, blach falistych i trapezowych oraz bali drewnianych;

6) powierzchnia zabudowy jednego budynku nie może przekroczyć 250 m^2;

7) powierzchnia zabudowana działki nie może przekroczyć 50%;

8) wskaźnik intensywności zabudowy ustala się w przedziale 0,1 – 0,5;

9) powierzchnia biologicznie czynna stanowić ma nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

3.[6)] Na terenie „MN” minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych wynosi 500 m².

§ 7. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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 odprowadzania ścieków w sposób pogarszający stan gleby oraz wód powierzchniowych i podziemnych;

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

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

4. Faktycznie zagospodarowany teren „MN” będzie podlegał przepisom ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu.

5. Ze względu na dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych teren oznaczony symbolem „MN” zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

3. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami 10 m.

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują – nie określone w innych paragrafach – zasady kształtowania zabudowy oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Lokalizacja budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi linami zabudowy.

[6)] W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 2 lit. b uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5227).

3. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać:

1)[7] utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od południowej granicy planu miejscowego, położonej wzdłuż drogi publicznej – ulicy Adama Asnyka;

2) utrzymanie odległości 5 m elewacji frontowej głównej bryły budynku od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi wewnętrznej;

3) zapewnienie dostępu do drogi publicznej oraz do niezbędnej infrastruktury technicznej;

4)[8] zezwala się na usytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej.

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

2. Dopuszcza się wydzielanie nowych działek dla nieoznaczonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3.[9] Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) minimalna powierzchnia działki – 500 m^2,

2) minimalna szerokość frontu działki – 16 m,

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90^o z tolerancją 30^o.

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

2. Powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o drogę publiczną - ulicę Adama Asnyka, położoną wzdłuż południowej granicy planu miejscowego, poza obszarem objętym planem miejscowym.

3. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem również za pomocą nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszych, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz odrębnymi przepisami.

4. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek poprzez drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu miejscowego, o których mowa w poprzednim ustępie, o minimalnej szerokości drogi 5 m, również w postaci ciągu pieszo-jezdnego.

5.[10] W granicach działek budowlanych należy przewidzieć minimum 2 miejsca parkingowe dla samochodu osobowego na jedno mieszkanie.

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

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowych oraz przebudowę istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń budowlanych, o ile nie ograniczy to przeznaczenia podstawowego terenu i będzie zgodne z przepisami odrębnymi.

---

[7] W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 lit. a uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5227).

[8] W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 3 lit. b uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5227).

[9] W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 4 uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5227).

[10] W brzmieniu ustalonym przez § 1 pkt 5 uchwały nr XII/119/2019 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2019 r. poz. 5227).

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

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

5. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

1) ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej prowadzącej ścieki do oczyszczalni lub, w razie braku technicznych warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, należy postępować z nimi w inny sposób określony przez przepisy odrębne;

2) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z odrębnymi przepisami;

3) jeżeli na obszarze objętym planem miejscowym będą wytwarzane ścieki inne niż komunalne, należy z nimi postępować zgodnie z odrębnymi przepisami.

6. Ustala się następujące 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;

2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za pomocą urządzeń do pozyskiwania energii elektrycznej z energii słońca lub gruntu;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń przesyłu lub zaopatrzenia w gaz ziemny;

2) zaopatrzenie w gaz może być realizowane poprzez podłączenie do sieci gazowej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaleca się stosowanie systemów grzewczych z wykorzystaniem wysokosprawnych urządzeń;

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 energii cieplnej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, za pomocą urządzeń do pozyskiwania ciepła z energii słońca lub gruntu.

§ 13. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z sąsiedztwa urządzeń infrastruktury technicznej, w tym napowietrznej linii elektroenergetycznej 20 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się, oprócz wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy, również – przed rozpoczęciem zabudowy – użytkowanie niezagospodarowanych terenów w postaci zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

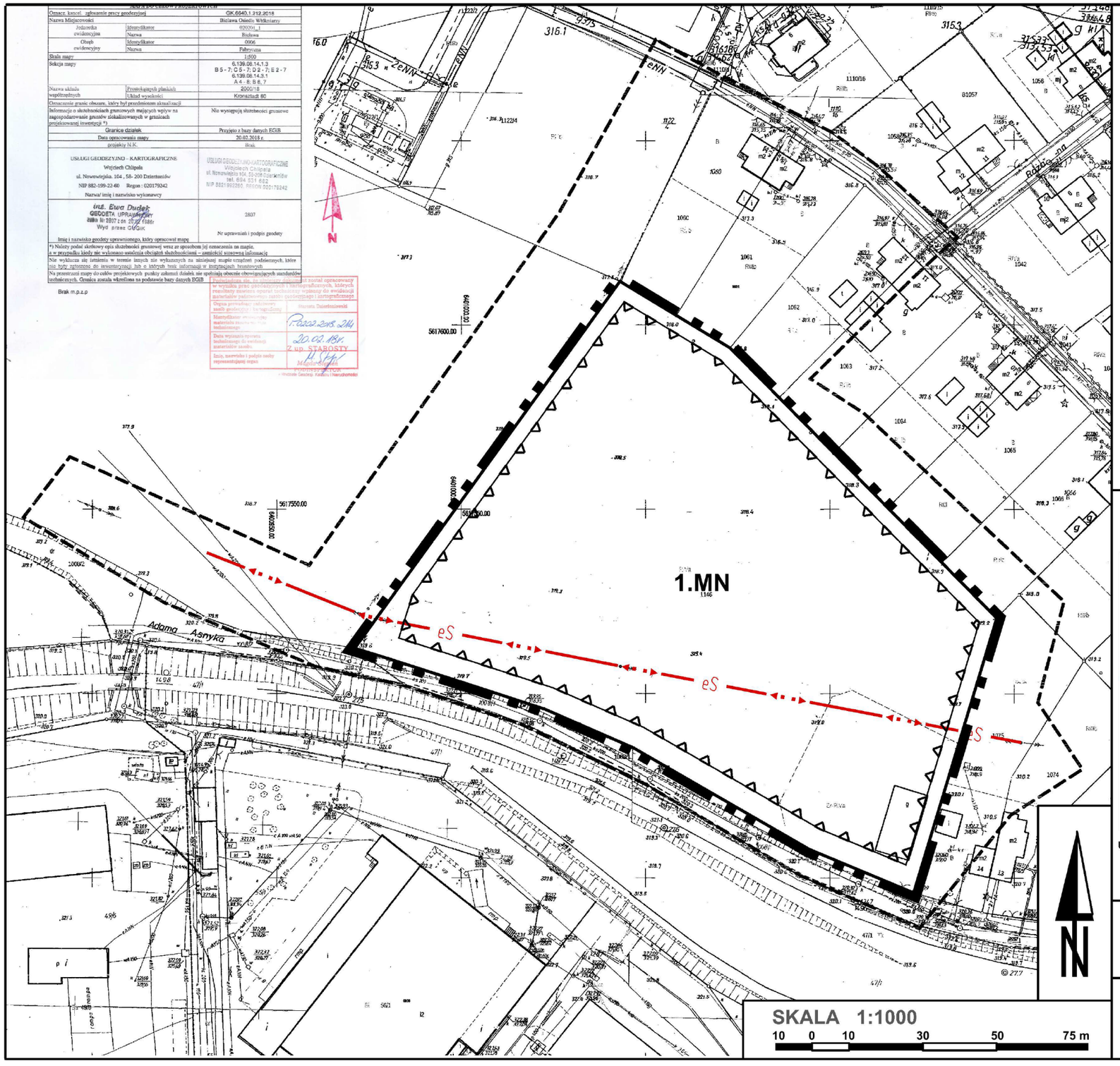
Rozdział 4.
Stawka procentowa służąca naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 15. Na obszarze planu miejscowego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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



Załącznik nr 1 do uchwały nr 22/209/16
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:

granica obszaru objętego planem miejscowym wraz z towarzyszącą jej linią rozgraniczającą

nieprzekraczalne linie zabudowy

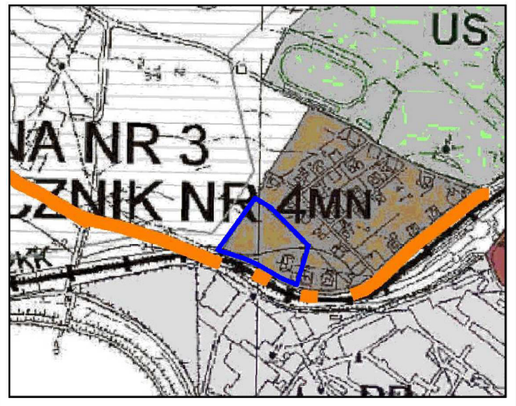
SYMBOL TERENU

MN teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

INNE OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:

eS istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20 kV

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA



uchwała nr XXVII/220/2000 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY
z dnia 29 listopada 2000 r. ze zmianami.
rysunek i tekst jednolity podjęty uchwałą nr LVI/552/14
z dnia 29 października 2014 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY ADAMA ASNYKA W BIELAWIE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 22/209/16
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygniecie o sposobie rozpatrzenia uwag

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zmianami) Rada Miejska Bielawy rozstrzyga, co następuje:

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Adama Asnyka w Bielawie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi do projektu planu. Burmistrz rozpatrzył wniesione uwagi i część z nich uwzględnił, natomiast uwagi nieuwzględnione, przekazał wraz z projektem planu miejscowego w formie listy nieuwzględnionych uwag pod obrady Rady Miejskiej. Rada Miejska po zapoznaniu się z uwagami, rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza uwag w sposób następujący:

1. **Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do § 6 ust. 3 pkt 1 projektu planu, zmierzającej do zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej z ustalonych w projekcie planu 1200 m² na 300 m²**, stosownie do wymogów studium oraz ze względu na potrzebę kształtowania przestrzeni objętej projektem planu w sposób uporządkowany i spójny z otaczającą ją tkanką osadniczą.

2. **Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do § 6 ust. 3 pkt 2 projektu planu, zmierzającej do zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z ustalonych w projekcie planu 800 m² na 250 m²**, stosownie do wymogów studium oraz ze względu na potrzebę kształtowania przestrzeni objętej projektem planu w sposób uporządkowany i spójny z otaczającą ją tkanką osadniczą.

3. **Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do § 6 ust. 2 pkt 8 projektu planu, zmierzającej do zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z ustalonego w projekcie planu przedziału 0.1-0.3 na przedział 0.1-0.6**, ze względu na potrzebę kształtowania przyszłej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób kameralny i zharmonizowany z zabudową zlokalizowaną w sąsiedztwie.

4. **Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do § 9 ust. 3 pkt 1 projektu planu, zmierzającej do zmiany określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy od południowej granicy planu miejscowego wzdłuż ul. Adama Asnyka z ustalonych w projekcie planu 10 m na 5 m**, ze względu na potrzebę zachowania spójności z zasadą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na sąsiednich działkach budowlanych.

5. **Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do zmniejszenia ustalonej w projekcie planu odległości elewacji frontowej głównej bryły budynku od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi publicznej z ustalonych w projekcie planu 10 m na 5 m**, z uwagi na potrzebę zachowania spójności z zasadą lokalizowania zabudowy na sąsiednich działkach.

6. **Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do § 10 ust. 3 pkt 1 projektu planu, zmierzającej do zmiany parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej, w tym zmniejszenia powierzchni działki budowlanej z ustalonych w projekcie planu 1200 m² do 300 m² oraz usunięcia parametru minimalnej szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego,** ze względu na obligatoryjny charakter ustaleń proponowanych w uwadze do usunięcia oraz przyjętą w przedmiocie wielkości działek budowlanych –opisaną już powyżej – politykę przestrzenną.

7. **Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do § 10 ust. 3 pkt 2 projektu planu, zmierzającej do zmiany parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, w tym zmniejszenia powierzchni działki budowlanej z ustalonych w projekcie planu 800 m² do 250 m² oraz usunięcia parametru minimalnej szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego,** ze względu na obligatoryjny charakter ustaleń proponowanych w uwadze do usunięcia oraz przyjętą w przedmiocie wielkości działek budowlanych – opisaną już powyżej – politykę przestrzenną.

8. **Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej usunięcia § 15 projektu planu,** ustalającego stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie tej stawki jest elementem obligatoryjnym w projekcie planu i rezygnacja z tego ustalenia skutkowałaby naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego.

Uzasadnienie do rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag

Ad. 1. i 2. Nie uwzględnia się uwag wymienionych w pkt 1 i 2 dotyczących zmiany wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej oraz bliźniaczej, ze względu na potrzebę kształtowania przestrzeni objętej projektem planu w sposób uporządkowany i spójny z otaczającą ją tkanką osadniczą.

W projekcie planu w §6 ust. 3 pkt 1 i 2 ustalono, że minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej ma wynosić: 1200 m^2 dla zabudowy w układzie wolno stojącym oraz 800 m2 na jedno mieszkanie w zabudowie bliźniaczej.

Ustalenia te poprzedzono analizą istniejącej tkanki osadniczej występującej w sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu. Uznaje się za słuszną przyjętą przy sporządzaniu tego projektu zasadę dostosowania planowanej parcelacji na działki budowlane do charakteru układu przestrzennego na sąsiednich terenach zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Bowiem istniejąca tam zabudowa charakteryzuje się czytelnym układem przestrzennym wykreowanym między innymi przez odpowiednio duże działki budowlane. Z tego też względu, dla podtrzymania charakteru zabudowy w tej części miasta oraz w celu realizacji polityki przestrzennej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym wskazano zasadność wydzielania działek większych niż 500 m^2, należy utrzymać w projekcie planu ustalone minimalne powierzchnie dla działek budowlanych o parametrach zbliżonych do istniejących, zabudowanych już działek, tj. 1200 m^2 dla zabudowy wolno stojącej i nieco mniejsze – 800 m^2 dla zabudowy bliźniaczej.

Ad. 3. Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do zmiany ustalonego w projekcie planu wskaźnika intensywności zabudowy.

Intensywność zabudowy, jako jeden z parametrów kształtujących zabudowę i wpływających na sposób zagospodarowania terenu, określany jest obowiązkowo w planie miejscowym. Jego wielkość uwarunkowana jest powierzchnią całkowitą zabudowy oraz wielkością działki budowlanej. Jak już wykazano przy rozpatrywaniu powyższych uwag, radykalne zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych niesie ze sobą zagrożenia dla zasad właściwego kształtowania przestrzeni, tak więc proponowany wskaźnik intensywności zabudowy należy oceniać przy utrzymaniu wielkości działek budowlanych określonych w projekcie planu miejscowego. Zatem, zaproponowany w uwadze maksymalny wskaźnik wynoszący 0,6 umożliwiałby zlokalizowanie budynku o powierzchni całkowitej zabudowy (czyli powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji) aż 700 m^2. Zważywszy na kameralny charakter planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i wielkości istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w sąsiedztwie, parametr ten jest zdecydowanie za wysoki. Z tego też względu zasadnym jest utrzymanie ustalonego w projekcie planu wskaźnika intensywności zabudowy od 0,1 do 0,3.

Ad. 4. Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do zmiany §9 ust. 3 pkt 1 zmierzającej do zmiany określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy od południowej granicy planu miejscowego wzdłuż ul. Adama Asnyka.

Za słuszne uznaje się określenie w projekcie planu linii zabudowy wzdłuż ul. Adama Asnyka w sposób wynikający z ukształtowania zabudowy na sąsiednich działkach. Istniejące w sąsiedztwie budynki mieszkalne jednorodzinne odsunięte są od ulicy Adama Asnyka o około 10 m. Zgodnie z zasadą harmonijnego i uporządkowanego kształtowania zabudowy, w projekcie planu ustalono taką właśnie odległość dla nowych budynków. Wobec powyższego, nie uznaje się za zasadne zmniejszenie odległości dla nowej zabudowy z 10 m na 5 m.

Ad. 5. Nie uwzględniono uwagi zmierzającej do zmiany ustalonej w projekcie planu odległości elewacji frontowej głównej bryły budynku od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi publicznej.

Przy rozpatrywaniu przez Burmistrza tej uwagi dostrzeżono rozbieżność pomiędzy rzeczywistą treścią postulowanego w uwadze do zmiany § 9 ust. 3 pkt 2 projektu planu (odległości elewacji frontowej głównej

bryły budynku od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi wewnętrznej) a treścią przywołaną w uwadze (odległości elewacji frontowej głównej bryły budynku od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi publicznej). Z tego też względu Burmistrz przy rozpatrywaniu tej uwagi przyjął dwa możliwe warianty interpretacji zaistniałej rozbieżności. Pierwszy zakładał, że różnica pomiędzy treścią uwagi a rzeczywistym brzmieniem § 9 ust. 3 pkt 2 jest niezamierzoną pomyłką i uwaga dotyczy odległości od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi wewnętrznej. Taka uwaga została uwzględniona przez Burmistrza w zakresie zmniejszania z 6 m na 5 m odległości elewacji frontowej głównej bryły budynku od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi wewnętrznej i nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia Rady Miejskiej.

Jednakże założono również, iż zmiana brzmienia zacytowanego w uwadze § 9 ust. 3 pkt 2 była celowa. A zatem w uwadze postuluje się o zmianę odległości elewacji frontowej głównej bryły budynku od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi publicznej, czyli od ul. Adama Asnyka. W tej sytuacji **uwaga, jako tożsama z uwagą rozpatrywaną w pkt 4, nie zostaje uwzględniona** ze względu na opisane powyżej uwarunkowania, wynikające z potrzeby zachowania takiej samej odległości od ul. Adama Asnyka dla nowych budynków, jak dla budynków mieszkalnych już istniejących.

Ad. 6. i 7. Nie uwzględnia się uwag odnoszących się do § 10 ust. 3 pkt 1 oraz pkt 2 projektu planu, zmierzających do zmiany parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej i zabudowy bliźniaczej oraz usunięcia parametru minimalnej szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanym do niej rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, w projekcie planu obowiązkowo ustala się wymienione powyżej parametry określające zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości. Nie można zatem, o co postuluje się w uwadze, usunąć zapisów odnoszących się do wymaganych elementów projektu planu, czyli minimalnej szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego. Rezygnacja z tych zapisów skutkowałaby naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, co z kolei naraziłoby - po uchwaleniu planu miejscowego bez tych zapisów - na unieważnienie uchwały. Nie uwzględniono również postulatu o zmniejszenie minimalnej powierzchni działki, co wynika ze sposobu rozpatrzenia uwag nr 1 i 2 oraz przyjętej w tym przedmiocie opisanej już powyżej polityki przestrzennej.

Ad. 8. Nie uwzględnia się uwagi odnoszącej się do usunięcia § 15 projektu planu.

W § 15 projektu planu określono – zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ustalenie dotyczące wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości”. Ustalenie opisanej powyżej stawki procentowej jest elementem obowiązkowym w projekcie planu. Rezygnacja z niego skutkowałaby naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego, co z kolei naraziłoby - po uchwaleniu planu miejscowego bez ustalonej stawki procentowej - na unieważnienie uchwały. Z tego też względu uwagi nie uwzględnia się.

Załącznik nr 3 do uchwały nr 22/209/16
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 27 kwietnia 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, ze zmianami) i art. 124 ust. 2 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, ze zmianami) Rada Miejska Bielawy rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.