UCHWAŁA NR XVI/152/2019
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 30 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ronda Bieltexu oraz ulicy Wodnej w Bielawie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zmianami[1)]) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 868, ze zmianami[2)]) oraz w związku z uchwałą Nr 41/377/17 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 września 2017 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 którego, ujednolicona forma została przyjęta uchwałą Nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r., uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ronda Bieltexu oraz ulicy Wodnej w Bielawie,** zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni ok. 11 ha, w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 – 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów, obiektów lub obszarów w granicach planu miejscowego;

3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak określenia takich obszarów w ww. dokumentach na obszarze planu miejscowego.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica historycznego ośrodka;

5) obiekt zabytkowy ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

6) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

7) symbole przeznaczenia podstawowego.

[1)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2019r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696, 1815.

[2)] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2019r. poz.1309, 1696, 1815.

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) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

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

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

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków; linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków;

5) **nieuciążliwej usłudze** lub **nieuciążliwym obiekcie** – należy przez to rozumieć taką usługę lub takie obiekty, których funkcjonowanie nie będzie powodowało przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

§ 5. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się wymienione poniżej tereny o przeznaczeniu podstawowym oznaczonym następującymi symbolami, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej;

3) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) **U** – tereny zabudowy usługowej;

5) **IT** – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) **Z** – teren zieleni urządzonej;

7) **WS** – teren wód śródlądowych;

8) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;

9) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;

10) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

11) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

§ 6. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują – nie określone w innych paragrafach – **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Lokalizacja budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszarów określonych na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Sposób lokalizacji budynków powinien uwzględniać:

1) utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy;

2) minimalną odległość linii zabudowy od granicy działki stanowiącej wydzielenie dla drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu miejscowego, która wynosi 5 m;

3) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu.

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

5. Wysokość zabudowy, liczoną od średniego poziomu terenu przy elewacji frontowej do najwyższego punktu pokrycia dachowego, określono w rozdziale 2.

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

7. Wysokość wolnostojących budowli pionowych, takich jak wieże, maszty, słupy nie może przekraczać wysokości określonej dla zabudowy na danym terenie, zaś na terenach dróg publicznych i drogi wewnętrznej – 15 m, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 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 w zagospodarowaniu należy uwzględnić wymagania wynikające z przepisów, a ponadto:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć związanych z magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz baz transportowych, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych;

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

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

3. Sposób zagospodarowania obszaru planu miejscowego i prowadzenia na nim inwestycji winien uwzględniać występowanie gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk podlegających ochronie na mocy ustawy o ochronie przyrody i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

4. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia podstawowego „MU”, „MW” i „MN” po zagospodarowaniu dla zabudowy mieszkaniowej, będą podlegały ochronie przed hałasem na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

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

2. Na mocy przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ochronie podlega historyczny układ urbanistyczny miasta Bielawa wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/2562/507, którego granica została umieszczona na rysunku planu miejscowego.

3. Obejmuje się ochroną ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Wolności 1, który oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Dla budynku, o którym mowa w ust. 3 ustala się nakaz zachowania istniejącej bryły, spadków dachów i detalu architektonicznego.

5. Obejmuje się ochroną ujęte w gminnej ewidencji zabytków stanowisko archeologiczne nr 88-25/22/60 (neolit – Epoka Brązu I), które oznaczono na rysunku planu miejscowego.

6. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone w zasięgu stanowiska archeologicznego wymienionego w ust. 5, mogą podlegać ograniczeniom wynikającym z przepisów o ochronie zabytków, związanym z koniecznością przeprowadzenia badań archeologicznych.

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

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia podstawowego: „KDG”, „KDZ” i „KDD” wyznacza się jako tereny przestrzeni publicznej, na których dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, pod warunkiem, że nie będzie kolidowała z funkcją komunikacyjną tych terenów.

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

2. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach „MU” i „MN”:

a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach „MW” i „MU”:

a) minimalna powierzchnia działki – 600 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 15 m;

3) dla zabudowy usługowej:

a) minimalna powierzchnia działki – 100 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 10 m;

4) dla sieci uzbrojenia terenu oraz niewymienionych w pkt 1-3 i 5 obiektów:

a) minimalna powierzchnia działki – 10 m²,

b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m;

5) kąt położenia granic działek, o których mowa w pkt 1-4, w stosunku do pasa drogowego – 90^{o} z tolerancją 30^{o};

6) dla dróg, w tym niewyznaczonych na rysunku planu miejscowego, minimalna szerokość 5 m.

§ 11. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują, nie określone w innych paragrafach, ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Na obszarze planu miejscowego należy uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z sąsiedztwa sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Linie rozgraniczające terenu „4.U” stanowią granice terenów służących organizacji imprez masowych. Na terenie „4.U” dopuszcza się urządzenia techniczne i budowlane oraz tymczasowe obiekty budowlane lokalizowane na czas trwania imprez masowych, służące właściwemu funkcjonowaniu tego terenu i bezpieczeństwu jego użytkowników.

§ 12. 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 istniejące drogi oznaczone symbolami „KDG” (droga wojewódzka nr 384), „KDZ” i „1.KDD”, „2.KDD”, „3.KDD” mające swoją kontynuację poza obszarem planu miejscowego – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek oraz realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem za pomocą dróg wyznaczonych w niniejszej uchwale oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m, dojazdów oraz ciągów pieszych nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych:

1) na terenach dróg publicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

2) na terenach, na których dopuszczono je w rozdziale 2.

5. W granicach działek budowlanych ustala się następujący minimalny wskaźnik miejsc do parkowania dla pojazdów samochodowych:

1) 2 miejsca parkingowe na jedno mieszkanie;

2) 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej w lokalach i obiektach usługowych;

3) na terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk parkingowych.

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

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

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

2) wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. 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 lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy jak dla mikroinstalacji, innych niż wykorzystujące energię wiatru;

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

6. Ustala się zaopatrzenie w gaz poprzez podłączenie do sieci gazowej dystrybucyjnej lub w oparciu o indywidualne lub grupowe zbiorniki gazu.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w energię cieplną może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych;

2) zezwala się na realizację instalacji zbiornikowej gazu propan/butan z zachowaniem ustalonych linii zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię cieplną z odnawialnych źródeł energii o mocy jak dla mikroinstalacji, innych niż wykorzystujące energię wiatru.

8. Gospodarkę odpadami należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe.

§ 14. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się – przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową nie dłużej jednak niż do 1 stycznia 2029 r. – użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy terenów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

3. W ramach tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu zakazuje się wznoszenia budynków.

§ 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 2.
Przepisy szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **„1.MN”,** „**2.MN**” i **„3.MN”** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży,

b) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,

c) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy – maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m;

2) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – minimum 100 m^2;

3) dachy jedno- dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30^o do 45^o, z zastrzeżeniem, że na terenie oznaczonym symbolem „1.MN" ustala się dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 30^o;

4) pokrycia dachowe matowe w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;

5) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, szkło, cegła, drewno oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;

6) powierzchnia zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki;

7) intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-0,6;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **„1.MU", „2.MU", „3.MU"**, „**4.MU**" i „**5.MU**" ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz zabudowa usługowa**:

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokale w budynkach mieszkalnych dla nieuciążliwej działalności usługowej o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 70 m^2,

b) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży,

c) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,

d) zieleń urządzona.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m^2.

3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - maksimum 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m,

b) mieszkaniowej wielorodzinnej – maksimum 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16 m;

2) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30^o do 45^o, z zastrzeżeniem że dla zabudowy usługowej dopuszcza się także dachy o nachyleniu połaci do 30^o;

3) pokrycia dachowe matowe w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;

4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, szkło, cegła, drewno oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;

5) powierzchnia zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej – maksimum 50% powierzchni działki,

b) dla zabudowy innej niż mieszkaniowa – maksimum 70% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy - w przedziale 0,01-1,2;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami „**1.MW**" i **„2.MW"** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokale w budynkach mieszkalnych dla nieuciążliwej działalności usługowej o powierzchni użytkowej nieprzekraczającej 70 m^2,

b) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży,

c) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,

d) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy – maksimum 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16 m;

2) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30^{o} do 45^{o,} z dopuszczeniem dachów płaskich;

3) pokrycia dachowe matowe w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;

4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, szkło, cegła, drewno oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;

5) powierzchnia zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej – maksimum 70% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-1,2;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **„1.U”,** „**2.U**” „**3.U**” i **„4.U”** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa usługowa**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi nie korzystające z zabudowy,

b) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży,

c) zieleń urządzona.

2. Na terenie „4.U” zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2.

3. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy – nie więcej niż 12 m;

2) dachy jedno- dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45^{o};

3) pokrycia dachowe matowe w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;

4) elewacje budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi: tynki mineralne, szkło, cegła, drewno oraz okładziny inne niż typu siding, imitujące wymienione materiały wykończeniowe;

5) powierzchnia zabudowy – maksimum 40%, z zastrzeżeniem, że na terenie „4.U” maksimum 30% powierzchni działki;

6) intensywność zabudowy, w przypadku realizacji zabudowy – w przedziale 0,01-0,7;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami „**1.IT**” i „**2.IT**” ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – **obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej**;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży,

b) zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m;

2) dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45^{o};

3) pokrycia dachowe matowe w tonacji zbliżonej do naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;

4) powierzchnia zabudowy – maksimum 80% powierzchni działki;

5) intensywność zabudowy, w przypadku realizacji zabudowy – w przedziale 0,01-0,8;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „**Z**" ustala się przeznaczenie podstawowe – **zieleń urządzona**, z dopuszczeniem realizacji urządzeń związanych z rekreacją z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „**WS**" ustala się przeznaczenie podstawowe – **wody śródlądowe.**

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) zakazuje się lokalizacji budynków;

2) dopuszcza się przebudowę koryta cieku, w tym zarurowanie;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się przekraczanie wód śródlądowych obiektami mostowymi, sieciami dystrybucyjnymi uzbrojenia terenu oraz innymi urządzeniami.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „**KDG**" ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy głównej.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **„KDZ"** ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy zbiorczej.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **„1.KDD", „2.KDD"** i **„3.KDD"** ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy dojazdowej.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „**KDW**" ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga wewnętrzna.**

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, jednak nie mniej niż 8 m;

2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 27. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Ryszard Dźwiniel

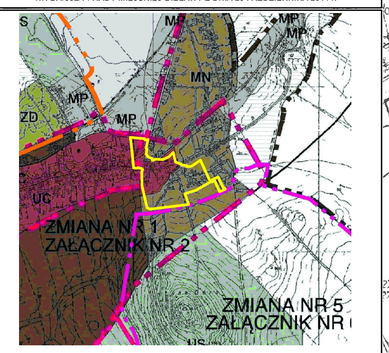
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/152/2019
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 30 października 2019 r.

GMINA BIELAWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE RONDA BIELTEXU ORAZ ULICY WODNEJ W BIELAWIE

SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BILAWA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXVIII/220/2000 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 29 LISTOPADA 2000 r. ZMIENIONE UCHWAŁĄ:
- **NR XLVIII/349/2006 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 22 LUTEGO 2006 r.**
- **NR XI/84/07 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 30 MAJA 2007 r.**
- **XLVII/337/09 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2009 r.**
- **LXVII/457/10 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 r.**
- **XXIII/248/12 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 30 MAJA 2012 r.**
- **XLII/415/13 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2013 r.**
- **NR XLVIII/459/14 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 29 STYCZNIA 2014 r.**
- **NR LVI/552/14 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2014 r.**



Uchwała NR XLVIII/349/2006 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY Z DNIA 22 LUTEGO 2006 r.



GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

0 50m 100m 200m 300m 400m 500m 600m

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- GRANICA HISTORYCZNEGO OŚRODKA
- OBIEKT ZABYTKOWY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 88-25/22/60 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

SYMBOLE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO

- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- IT — TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- Z — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- WS — TEREN WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KDZ — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- KDD — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/152/2019

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia 30 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag
Uzasadnienie do rozstrzygnięcie 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 2018 r. poz. 1945, ze zmianami) Rada Miejska Bielawy rozstrzyga, co następuje:

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ronda Bieltexu oraz ulicy Wodnej w Bielawie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi do projektu planu. Burmistrz nie uwzględnił wniesionej uwagi i przekazał ją w formie listy nieuwzględnionych uwag wraz z projektem planu miejscowego pod obrady Rady Miejskiej. Rada Miejska po zapoznaniu się z uwagą, **rozstrzyga o nieuwzględnieniu złożonej uwagi**:

1. Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej żądania, aby droga wewnętrzna „KDW" wyznaczona w projekcie planu obsługiwała wyłącznie tereny mieszkaniowe.

2. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie żądania, aby droga „KDW" była wyłącznie drogą jednokierunkową.

3. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie żądania, aby tereny „4.MU" i „5.MU" mogły być obsługiwane z drogi „KDW", z umożliwionym zjazdem i wjazdem od strony „Łysej Góry".

Uzasadnienie do rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag.

Ad. 1. Nie uwzględnia się uwagi w części dotyczącej żądania, aby droga wewnętrzna „KDW" wyznaczona w projekcie planu obsługiwała wyłącznie tereny mieszkaniowe, ze względu na współistnienie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej.

Tereny „4.MU" i „5.MU" są już częściowo zainwestowane zabudową mieszkalno-usługową. Przylegają bezpośrednio do istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej (oznaczonej w projekcie planu symbolem „3.KDD"), jak i do terenu przeznaczonego w projekcie planu pod drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem „KDW". Zatem obsługa komunikacyjna istniejącej i przyszłej zabudowy na terenach „4.MU" i „5.MU" jest możliwa zarówno z drogi dojazdowej, jak i wewnętrznej. W projekcie planu tereny „4.MU" i „5.MU" przeznaczono, zgodnie z istniejącym charakterem zainwestowania oraz w zgodzie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny objęte uwagą przeznaczono dla zabudowy mieszkaniowej średniej intensywności, z dopuszczeniem tworzenia zespołów wielorodzinnej i jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami towarzyszącymi (wbudowanymi w partery budynków mieszkalnych lub w indywidualnych, wolno stojących obiektach na własnej działce). Współistnienie funkcji mieszkaniowych z usługowymi na terenie miasta jest zjawiskiem powszechnym. Niemożliwe jest zatem uwzględnienie żądania, aby droga wewnętrzna wyznaczona w projekcie planu obsługiwała wyłącznie tereny mieszkaniowe, gdyż zabudowa mieszkaniowa współwystępuje z zabudową usługową, a ponadto - co należy podkreślić - organizacja ruchu na drodze wewnętrznej nie podlega ustaleniom określanym w planie miejscowym.

Odpowiadając na zasygnalizowane w uwadze obawy dotyczące ewentualnych uciążliwości obiektów usługowych, w tym ruchu samochodowego związanego z funkcjonowaniem tych obiektów należy podkreślić, że wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny „MU" uzyskały szereg zapisów, których intencją jest ograniczenie potencjalnej uciążliwości funkcji usługowej wobec zabudowy mieszkaniowej. Są to regulacje dotyczące m.in. zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć związanych z magazynowaniem, przetwarzaniem odpadów czy wskazujące, że po zagospodarowaniu dla zabudowy mieszkaniowej tereny „MU" będą podlegały ochronie przed hałasem na podstawie przepisów o ochronie środowiska. Ponadto, na terenach „MU" zakazano lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 500 m^2, co może ograniczyć potencjalny wzrost ruchu samochodowego związanego z obiektami usługowymi. Jak już wspomniano, tereny „4.MU" i „5.MU" przylegają bezpośrednio do istniejącej drogi publicznej klasy dojazdowej „3.KDD", jak i do terenu drogi

wewnętrznej „KDW”, która zgodnie z rysunkiem planu miejscowego ma być zlokalizowana w odległości 17-18m od budynku mieszkalnego nr 26 – spełniając wszelkie wymagania techniczne związane z jej lokalizacją. Odległość ta przyczyni się do ograniczenia ewentualnych uciążliwości wynikających z ruchu samochodowego na tej drodze.

Ad. 2. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie żądania, aby droga „KDW” była wyłącznie drogą jednokierunkową, gdyż organizacja ruchu na drodze publicznej oraz na drodze wewnętrznej nie podlega ustaleniom określonym w planie miejscowym.

Ad. 3. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie żądania, aby tereny oznaczone w projekcie planu symbolami „4.MU” i „5.MU” mogły być obsługiwane z wyznaczonej w projekcie planu drogi wewnętrznej „KDW”, z umożliwionym zjazdem i wjazdem od strony „Łysej Góry”, z uwagi na stanowisko organu uzgadniającego projekt planu – Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu.

Projekt planu miejscowego na etapie opiniowania i uzgadniania zakładał włączenie drogi wewnętrznej oznaczonej w projekcie planu symbolem „KDW” do zlokalizowanej poza obszarem projektu planu miejscowego obwodnicy miasta Bielawy, stanowiącej południowo-wschodnie obejście Bielawy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 384.

W wyniku negatywnego stanowiska zarządcy drogi wojewódzkiej - Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu - wyrażonego na etapie uzgadniania projektu planu, dokonano korekty ustaleń projektu, zgodnie z Postanowieniem Nr ZP/0244/III/17/2019 z dnia 25 marca 2019 r. W Postanowieniu tym organ uzgadniający nakazał zlikwidowanie włączenia drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem „KDW” do wskazanego w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – Perspektywa 2020 (uchwała Nr XLVIII/1622/14 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLVIII/873/2002 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 sierpnia 2002r.) południowo-wschodniego obejścia Bielawy – Dzierżoniowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 384. Po dokonaniu ww. korekty (poprzez zakończeniem drogi wewnętrznej placem do zawracania) Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu uzgodniła pozytywnie projekt planu, w związku z czym mógł być on wyłożony do publicznego wglądu.

W związku ze złożoną uwagą, Burmistrz Miasta Bielawa wystąpił z wnioskiem o ponowne przeanalizowanie możliwości włączenia drogi oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem „KDW” do planowanej drogi wojewódzkiej. W odpowiedzi na wystąpienie Burmistrza Dolnośląska Służba Dróg i Kolei we Wrocławiu pismem z dnia 30 lipca 2019 r. poinformowała, że podtrzymuje stanowisko wyrażone na etapie uzgadniania projektu planu i nie wyraża zgody na włączenie drogi oznaczonej symbolem „KDW” do planowanego obejścia Bielawy i Dzierżoniowa w ciągu drogi wojewódzkiej nr 384. Negatywne stanowisko organu uzgadniającego projekt planu miejscowego uniemożliwia uwzględnienie uwagi.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że skomunikowanie wyznaczonych w projekcie planu terenów „4.MU” i „5.MU” może być zapewnione w inny sposób, np. poprzez realizację odcinka drogi wewnętrznej „KDW” biegnącej od strony budynku nr 23 przy ulicy Wodnej lub od strony "Łysej Góry", po realizacji obwodnicy Bielawy z planowanego skrzyżowania obwodnicy z ulicą Wodną.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/152/2019

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia 30 października 2019 r.

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

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

Uzasadnienie

Przedkładany do uchwalenia miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ronda Bieltexu oraz ulicy Wodnej w Bielawie został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały Nr 41/377/17 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 września 2017 r. Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym opracowaniem wynosi ok. 11 ha.

Projekt regulacji zawartych w miejscowym planie odnosi się m.in. do następujących zagadnień:

- potrzeba ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru przyległego do ronda Bieltexu- „bramy wjazdowej do miasta",

- potrzeba rozwiązania istniejących i potencjalnych problemów przestrzennych w kontekscie wykreowania nowych terenów inwestycyjnych,

- objęcie granicami planu terenów będących również własnością gminy.

Ustalenia przedstawianego projektu miejscowego planu spójne są z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednolicona forma została przyjęła uchwałą Nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r.

W toku procedury formalno-prawnej sporządzania miejscowego planu zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykonano kolejno następujące czynności:

1. Ogłoszono w prasie i na tablicach urzędu oraz zawiadomiono odpowiednie jednostki i organy o zbieraniu wniosków do sporządzanego miejscowego planu.

2.Rozpatrzono zgłoszone wnioski.

3. Sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko.

4. Sporządzono prognozę finansową realizacji ustaleń miejscowego planu, z którego wynika że realizacja ustaleń planu miejscowego wywołuje skutki finansowe w postaci:
- kosztów związanych z ewentualną budową planowanej drogi wewnętrznej „KDW,
- zysków związanych z ewentualną sprzedażą gminnych gruntów zlokalizowanych na terenach "4.U", "4.MU", "1.U", "3.U", "1.MN".

5. Przeprowadzono fazę opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu.

6. Wyłożeno projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 27 maja do 28 czerwca 2019 r. z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 12 lipca 2019 r. Dyskusja publiczna nad ustaleniami projektu miejscowego planu odbyła się w dniu 19 czerwca 2019 r. W okresie wyłożenia miejscowego planu wpłynęła uwaga, która nie została uwzględniona. Uzasadnienie powyższego dołączono do listy nieuwzględnionych uwag, którą sporządzono stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i przedstawiono radzie wraz z projektem planu miejscowego.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawy o pizp oraz ustaw z nią powiązanych oraz zgodnie z uchwałą Nr XVI/164/11 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 listopada 2011 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu konsultowana aktów prawa miejscowego z organizacjami pozarządowymi i podmiotami wymienionymi w art. 3 ust.3 ustawy o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedury planistycznej oraz przy zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu.

W związku z wejściem w życie z dniem 18 listopada 2015 r. obowiązku sporządzenia uzasadnienie projektu miejscowego planu, wprowadzonego poprzez znowelizowane brzmienie art. 15 ust.1 upzp sporządzony został dokument „Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" który dołączono do dokumentacji planistycznej projektu planu miejscowego.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ronda Bieltexu oraz ulicy Wodnej w Bielawie może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską.