

**UCHWAŁA NR XLVIII/348/09
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia 28 października 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ul. Janusza Korczaka i zbiornika „Sudety” w Bielawie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXX/223/08 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 24 września 2008 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz po stwierdzeniu jego zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa, Rada Miejska Bielawy uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ul. Janusza Korczaka i zbiornika „Sudety” w Bielawie.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu stanowiący integralną część planu,
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 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.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym 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 bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu; elementy te obejmują w szczególności dojścia i dojazdy, place manewrowe i gospodarcze, miejsca postojowe dla samochodów mieszkańców i użytkowników, miejsca oraz urządzenia wypoczynku i rekreacji oraz zieleń przydomową i urządzenia techniczne obsługujące teren;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być lokalizowane jako uzupełniające lub zamiennie w stosunku do funkcji podstawowej, na warunkach określonych w przepisach szczegółowych uchwały. W ramach przeznaczenia dopuszczalnego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 3) usługach (bez określania zakresu tych usług) – należy przez to rozumieć funkcję terenów i obiektów służących działalności komercyjnej, niesprzecznych z funkcją mieszkaniową;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynku. Nie dotyczy ona elementów niekubaturowych budynku, takich jak: ryzality, okapy, ganki, witryny, wykusze, balkony itp. – wysuniętych do 2,0 m na długości do 30% fasady budynku;
- 5) drogach wewnętrznych rozumie się przez to inne niż drogi publiczne, które mogą być uchwałą rady miejskiej zakwalifikowane do dróg publicznych gminnych, mogą jednakże spełniać rolę dojazdów ogólnodostępnych w zespole zabudowy oraz charakteryzują się parametrami określonymi w dalszej części uchwały;
- 6) zabudowie mieszkaniowej niskiej intensywności – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą i zwartą, a także wolno stojące budynki mieszkalne do 4 mieszkań włącznie.
- 7) zabudowie rezydencjonalnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną wolno stojącą zlokalizowaną na działkach spełniających parametry określone w dalszej części uchwały, charakteryzującą się rozłożystością rzutu poziomego.

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

- a) granica opracowania,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania,
- c) oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- d) linie zabudowy – nieprzekraczalne.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

§ 4. Dopuszczenia i odstępstwa określone w części ogólnej uchwały w rozdziałach 2–10 są wiążące także w odniesieniu do ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 11.

Rozdział 2

PRZEZNACZENIE TERENU I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LINII ROZGRANICZAJĄCYCH TERENY

§ 5. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

2. W planie wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu podstawowym oznaczone na rysunku planu symbolem i kolejnym numerem odpowiednio:

- 1) tereny zieleni parkowej – ZP,
- 2) tereny zieleni leśnej – ZL,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – MN,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i/lub zabudowy wielorodzinnej – MM,
- 5) tereny zabudowy rezydencjonalnej – ME,
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z dopuszczeniem usług hotelarstwa, sportu i rekreacji – MN/US,
- 7) tereny usług hotelarstwa, sportu i rekreacji – US,
- 8) tereny usług hotelarstwa, sportu i rekreacji, w tym związane ze sportami wodnymi – US/W,
- 9) tereny wód otwartych: zbiornika wodnego „Sudety” i cieków wodnych – W,
- 10) tereny dróg publicznych:
 - kategorii zbiorczej – KDZ,
 - kategorii lokalnej – KDL,
 - kategorii dojazdowej – KDD,
- 11) tereny dróg wewnętrznych – KDW,
- 12) tereny ciągów pieszo-rowerowych – KDp,
- 13) teren zamknięty kolei – KK,
- 14) tereny parkingów z zielenią towarzyszącą – KS,
- 15) tereny zieleni towarzyszącej terenom obsługi komunikacji – KZ,
- 16) tereny infrastruktury z zakresu elektroenergetyki – E.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania opisane są symbolami literowymi i cyfrowymi.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia i różnych zasadach zagospodarowania mogą zostać zmienione w stosunku do linii oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) 3,5 m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między terenami dróg publicznych (KDZ, KDL, KDD) a pozostałymi terenami wyznaczonymi w planie, niebędącymi terenami dróg publicznych,
- 2) do 6 m – jeżeli są liniami rozgraniczającymi między terenami dróg wewnętrznych a pozostałymi terenami wyznaczonymi w planie,
- 3) 12 m – w pozostałych przypadkach.

§ 6. 1. Plan dopuszcza utrzymanie występujących w stanie istniejącym funkcji terenów zainwestowanych odmiennych od ustaleń planu pod warunkiem, że ich pozostawienie nie naruszy standardów i jakości środowiska, jakie obowiązują na terenach o przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym ustalonym w planie.

2. Na terenach lub działkach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad i warunków scalania oraz podziału nieruchomości określone dla terenu podstawowego.

Rozdział 3

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7. Zasady ochrony przestrzeni zurbanizowanej oraz terenów otwartych określają rozdziały 4, 5 i 7.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i jej rozplanowania:

- 1) budynki sytuowane w wyodrębniających się przestrzennie ciągach zabudowy i w nowych zespołach budowlanych:
 - a) powinny charakteryzować się zbliżonymi do siebie parametrami i cechami kształtowania architektury, w zakresie wielkości obiektu oraz formy i pokrycia dachu,
 - b) powinny być lokalizowane prostopadle lub równoległe do istniejącej zabudowy, albo równoległe do wyznaczonej linii zabudowy, bądź w przypadku linii krzywych w nawiązaniu do ich krzywizny,
- 2) w zagospodarowaniu zespołów zabudowy należy uwzględniać kształtowanie układów zieleni wysokiej,
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego, drogi publicznej i wewnętrznej, powinien wynosić 90 stopni, z tolerancją 15 stopni.

2. Dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy określonej na rysunku planu lub w ustaleniach treści uchwały, elementami architektonicznymi budynku wystającymi do 2,0 m. Linia zabudowy może być przekroczona, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, wysuniętymi zadaszeniami, przedsionkami wejściowymi, schodami, gankami i wykuszami.

Rozdział 4

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 9. 1. Ochronie podlega teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem – ZL1 i ZL2.

2. Ochrona elementów wymienionych w ust. 1 polega na ich zachowaniu oraz na wykorzystaniu i użytkowaniu zgodnym z przeznaczeniem terenu, na którym występują, w sposób niepowodujący ich degradacji, jak też na odnawianiu ich składników, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami planu.

§ 10. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej, służących obsłudze obszaru objętego planem.

§ 11. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu ustala się, zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności – MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i/lub zabudowy wielorodzinnej – MM,
- 3) tereny zabudowy rezydencjonalnej – ME,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług hotelarstwa, sportu i rekreacji – MN/US,
- 5) tereny zieleni parkowej – ZP,
- 6) oraz tereny usług hotelarstwa, sportu i rekreacji – US.

Rozdział 5

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występuje obszar podlegający ochronie konserwatorskiej i kulturowej na podstawie przepisów szczególnych (ZP1), wpisany do rejestru zabytków Park sanatoryjny decyzją nr 1164/Wł z dnia 28 marca 1986.

2. Wszelkie działania na wymienionym w ust. 1 terenie należy prowadzić w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozdział 6

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 13. Tereny o charakterze przestrzeni publicznej stanowią:

- 1) tereny dróg i ulic publicznych wraz z ich otoczeniem obejmującym na obszarach zabudowanych – tereny pomiędzy istniejącymi i określonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) tereny ciągów pieszo-rowerowych.

§ 14. 1. W obrębie przestrzeni publicznej dopuszcza się umieszczenie elementów informacji, plansz reklamowych i obiektów małej architektury.

2. Lokalizacja elementów, o których mowa w ust. 1, w tym: kiosków służących funkcji informacji, reklamy i handlu, wiat, słupów i tablic ogłoszeniowych oraz urządzeń reklamowych, a także ich forma zewnętrzna winny być każdorazowo opiniowane przez organ wykonawczy gminy, przy czym nie zezwala się na lokalizowanie wolno stojących plansz reklamowych wielkogabarytowych, przekraczających wysokość 2,5 m od poziomu terenu.

3. W przestrzeni publicznej wyklucza się lokalizację:

- a) budynków gospodarczych i garaży,
- b) straganów, kontenerów oraz kiosków, z wyjątkiem kiosków dopuszczonych na zasadach określonych w § 18.

§ 15. 1. Przy lokalizacji i kształtowaniu ogrodzeń wzdłuż linii rozgraniczających dróg i placów publicznych należy zachować następujące warunki:

- 1) odcinki wyodrębniających się ciągów ogrodzeń winny się charakteryzować jednakową wysokością oraz wspólnymi lub jednakowymi cechami rozwiązań plastycznych, architektonicznych i materiałowych,
- 2) ogrodzenia powinny być ażurowe, o łącznej powierzchni prześwitów nie mniejszych niż 60% powierzchni przęsta,
- 3) wykluczyć lokalizację ogrodzeń betonowych, w tym prefabrykowanych.

2. Ustala się następujące maksymalne wysokości ogrodzeń:

- 1) dla terenów oznaczonych, MN, MM, MN/US – 1,5 m,
- 2) dla terenów US, ME: 2,0 m.

Rozdział 7

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE ODRĘBNYCH PRZEPISÓW.

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 8

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

§ 17. 1. Układ dróg i ulic tworzą:

- 1) droga zbiorcza KDZ o szerokości 20 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowa o 2 pasach ruchu,
- 2) drogi lokalne KDL o szerokości docelowej 15,0 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowa o 2 pasach ruchu, dopuszcza się odcinkowe zwężenia wynikające z istniejących uwarunkowań,
- 3) drogi dojazdowe KDD o wymaganej minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz zalecanych 12,0 m, jednojezdniowa o 2 pasach ruchu,
- 4) drogi wewnętrzne ogólnodostępne – KDW o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowa o dwóch pasach ruchu.

2. Dopuszcza się konieczne poszerzenia linii rozgraniczających, na cele związane z poprawą parametrów techniczno-użytkowych drogi, w szczególności związanych z bezpieczeństwem ruchu, bezpieczeństwem użytkowników terenów przylegających do drogi oraz z ochroną zdrowia ludzi.

3. Elementy komunikacji służące pieszym oraz ciągi pieszo-rowerowe należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

4. Dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg wewnętrznych, nieustalonych w planie, dla obsługi zespołów budowlanych. Ustala się minimalną szerokość pasa terenu (działki) pod drogę wewnętrzną – 8,0 m.

§ 18. 1. Nie dopuszcza się dodatkowych zjazdów z drogi KDZ, poza wyznaczonymi w planie.

2. Nie dopuszcza się zjazdów bezpośrednich na drogę KDL, z wyjątkiem obsługujących teren MN2.

3. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji obiektów niezwiązanych z obsługą i użytkowaniem dróg, z wyłączeniem obiektów wymienionych w ust. 4.

4. W pasie drogowym drogi KDZ dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 8 m², zintegrowanych z wiatami przystankowymi, za zgodą zarządcy drogi.

§ 19. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ciągów pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg i ulic – oznaczone symbolem KD (publiczne) i KDW oraz inne niewydzielone w planie drogi wewnętrzne, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 2) na terenach lasów – ZL wewnętrzne drogi leśne za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę tych terenów.

§ 20. 1. Dla nowej zabudowy, w granicach działek, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb i przepisów odrębnych liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów gospodarczych.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące wskaźniki:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej – 2 m.p./1 mieszkanie,
- 2) na potrzeby usług:
 - a) obiekty handlowe 1m.p./40 m² p.u.
 - b) obiekty gastronomii, kluby 1m.p./8 miejsc konsumpcyjnych
 - c) usługi turystyczne 1m.p./4 łóżka
 - d) obiekty usługowe pozostałe 1m.p./50 m² p.u.

3. W bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych za zgodą zarządcy drogi.

4. Wskaźniki podane w ust. 2 należy stosować także przy zmianie sposobu użytkowania oraz do części budynków stanowiących rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków.

§ 21. 1. Zaopatrzenie w wodę poprzez istniejący i rozbudowywany zbiorowy system zaopatrzenia w wodę funkcjonujący w oparciu o wodo-ciąg grupowy.

2. Ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorowy system odprowadzenia ścieków, funkcjonujący w oparciu o układ sieci rozdzielczych obejmujący:

- 1) przewody i urządzenia odprowadzające ścieki komunalne do oczyszczalni ścieków,
- 2) lokalne układy kanalizacji deszczowej.

3. Wymogi zawarte w ust. 1 i 2 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem ME, dla których dopuszcza się rozwiązania indywidualne.

§ 22. Ustala się następujące zasady odprowadzenia wód opadowych:

- 1) w zespołach skoncentrowanych układów zabudowy, w szczególności z powierzchni dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, stosownie do wymagań przepisów odrębnych poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód; w przypadku stosowania powierzchni częściowo utwardzonych, należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń,
- 2) dopuszcza się indywidualne odprowadzanie wód deszczowych na teren działki lub do istniejących cieków wodnych – zgodnie z warunkami ustalonymi w przepisach odrębnych

§ 23. 1. Zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów na obszarze planu.

2. Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) dopuszcza się wyłącznie czasowe magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,
- 2) lokalizacje miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym odpadów komunalnych, należy określać w oparciu o przepisy odrębne,
- 3) w miejscach czasowego gromadzenia odpadów stałych należy uwzględniać możliwość segregacji odpadów,
- 4) z odpadami komunalnymi należy postępować zgodnie z przyjętym na terenie prawem miejscowym,
- 5) odpady wytwarzane w działalności usługowej należy zagospodarowywać w sposób niestwarzający zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 24. 1. Plan ustala dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego zajmującego się dystrybucją energii zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne, z uwzględnieniem następujących urządzeń:

- 1) linii elektroenergetycznych sn 20 kV,
- 2) stacji transformatorowych,
- 3) linii elektroenergetycznych nn (kablowych) z przyłączeniami.

2. Stacje transformatorowe należy lokalizować jako wolno tożące budowle kubaturowe lub jako urządzenia wbudowane w budynki usługowe. Ustala się możliwość lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki.

§ 25. 1. Plan dopuszcza możliwość dostawy do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego poprzez budowę systemu sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego.

2. Układ sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o programy i koncepcje rozbudowy sieci, dostosowane do planowanego zagospodarowania przestrzennego.

§ 26. 1. Plan ustala ogrzewanie obiektów w oparciu o źródła indywidualne lub grupowe, spełniające wymogi sanitarne i ochrony środowiska określone w przepisach odrębnych, z wykluczeniem paliw stałych.

2. Dopuszcza się stosowanie ogrzewania uzupełniającego kominkowego.

§ 27. Ustala się obsługę telefoniczną ze stacjonarnej sieci telekomunikacyjnej oraz za pomocą urządzeń przekątnikowych obsługiwanych przez przedsiębiorstwa telekomunikacyjne.

§ 28. 1. Ustala się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej pod potrzeby zachowanej i nowej zabudowy oraz niezbędnej modernizacji sieci.

2. Układ nowych oraz zakres rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy ustalić w oparciu o założenia, koncepcje, programy, plany projekty budowy poszczególnych rodzajów sieci.

§ 29. 1. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg wymaga zgody zarządcy drogi.

2. Lokalizacja sieci poza obszarem dróg, na terenach wszystkich funkcji określonych w ustaleniach planu może być realizowana w oparciu o przepisy odrębne.

3. Należy zapewnić dbałość o prawidłowe gospodarowanie terenami niezainwestowanymi poprzez prowadzenie sieci infrastruktury w sposób równoległy i prostopadły do istniejących bądź projektowanych obiektów, w odległościach minimalnych dopuszczonych odrębnymi przepisami od innych sieci i przyłączy.

§ 30. Nie dopuszcza się lokalizacji urządzeń radiokomunikacyjnych i odpowiednich, mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz masztów telefonii komórkowej.

Rozdział 9

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZY ZABUDOWY

§ 31. Na terenach położonych w granicach planu i niebędących terenami komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) nie dopuszcza się gromadzenia terenów oznaczonych symbolem US3,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie gminnych urządzeń infrastruktury technicznej, jako wolno stojących lub wbudowanych; urządzenia te mogą być lokalizowane na zasadach ustalonych dla przeznaczenia dopuszczalnego i zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

SPOSOBY I TERMINY TYMCZASOWEGO URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

§ 32. 1. Tereny budowlane mogą być wykorzystywane tymczasowo na cele innych funkcji ustalonych/występujących w planie pod warunkiem spełnienia przepisów uchwały w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz przy uwzględnieniu ustaleń ust. 2.

2. Dla potrzeb tymczasowego zagospodarowania terenów dopuszcza się wykorzystanie istniejących obiektów oraz lokalizację obiektów tymczasowych związanych z okolicznościowymi uroczystościami, zlokalizowanych na czas trwania uroczystości.

Rozdział 11

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA ORAZ PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 33. 1. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość działki:
 - a) na terenach MN – 1000 m²,
 - b) na terenach ME i US – 2500 m²,
 - c) na terenach MM – 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej i 3000 m² dla zabudowy wielorodzinnej,
 - d) na terenach MN/US – 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej,
 - e) wg potrzeb dla pozostałej zabudowy,
- 2) minimalna szerokość frontu działek:
 - a) na terenach MN – 24 m,
 - b) na terenach ME i US – 35 m,
 - c) na terenach MM – 25 m,
 - d) na terenach MN/US – 25 m,
 - e) dla pozostałych obiektów i funkcji nie ustala się.

2. Dla potrzeb realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenia działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 12

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 34. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem MN1 do MN3.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, obiektów garażowych i gospodarczych, wolno stojących.

3. Zabudowę mieszkalną należy realizować jako jednorodziną, z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy stosować przepisy szczególne,
- 2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w przedziale 150 do 250 m²,
- 3) wysokość budynku w przedziale 3,0 do 5,0 m, licząc do okapu dachu lub najwyższego gzymsu w strefie wejściowej, przy czym wysokość w najwyższym punkcie kalenicy nie może przekraczać 10,0 m,
- 4) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35 do 45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci itp.

4. Zabudowę towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) nie zezwala się na realizację więcej niż jednego obiektu towarzyszącego na wydzielonej działce,
 - 2) powierzchnia zabudowy obiektu nie może przekraczać 60 m²,
 - 3) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 6,0 m,
 - 4) geometrię dachu należy zharmonizować z dachem na budynku mieszkalnym, z zachowaniem tych samych kątów nachylenia połaci.
5. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%.
 6. Minimalna szerokość niewydzielonych dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 35. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności i/lub zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MM1 do MM2.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, obiektów usługowych, garażowych i gospodarczych, wolno stojących.

3. Nie ustala się proporcji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

4. Zabudowę mieszkalną zezwala się realizować jako:

- 1) jednorodziną, z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy stosować przepisy szczególne,
 - b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w przedziale 150 do 250 m²,
 - c) wysokość budynku w przedziale 3,0 do 5,0 m, licząc do okapu dachu lub najwyższego gzymsu w strefie wejściowej, przy czym wysokość w najwyższym punkcie kalenicy nie może przekraczać 10,0 m,
 - d) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35 do 45 stopni, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci itp.,
- 2) wielorodzinna, z uwzględnieniem następujących warunków:
 - a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu,
 - b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku mieszkalnego – 500 m²
 - c) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych, nie więcej jednak niż 12,5 m w najwyższym punkcie kalenicy,

d) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.

5. Zabudowę usługową z zakresu obsługi podstawowej dla mieszkańców należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu,
- b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 150 m²,
- c) wysokość budynku do 2 kondygnacji,
- d) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45 stopni, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.

6. Zabudowę towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) nie zezwala się na realizację więcej niż jednego obiektu towarzyszącego na wydzielonej działce,
- 2) powierzchnia zabudowy obiektu nie może przekraczać 60 m²,
- 3) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 6,0 m,
- 4) geometrię dachu należy zharmonizować z dachem na budynku mieszkalnym, z zachowaniem tych samych kątów nachylenia połaci.

7. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%.

8. Minimalna szerokość niewydzielonych dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 36. 1. Ustala się tereny usług hotelarstwa, sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem od US1 do US5.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów kultury masowej,
- 2) obiektów rekreacji, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
- 3) obiektów rekreacji indywidualnej w ośrodku zorganizowanym (wyłącznie na terenie US3)
- 4) infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.

3. Nie ustala się proporcji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

4. Zabudowę kubaturową zezwala się realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku określenia należy stosować przepisy szczególne,
- b) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,
- c) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.,
- d) architektura inspirowana tradycją w budownictwa przedgórze sudeckiego, dopuszcza się formy współczesne z dachami płaskimi, charakteryzujące się wysokimi walorami.

5. Na terenie US3 zezwala się na realizację budynków rekreacji indywidualnej, z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów w ośrodku zorganizowanym, bez możliwości wydzielania poszczególnych działek,
- 2) liczba budynków – nie więcej niż 15,
- 3) powierzchnia zabudowy jednego obiektu w przedziale od 70 do 150 m²,
- 4) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 10,0 m,
- 5) geometrię dachu – jak w §36 ust. 4, lit. d), dopuszcza się dachy płaskie pod warunkiem zastosowania wierzchniej warstwy wegetatywnej.

6. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 40%.

7. Minimalna szerokość niewydzielonych w planie dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 37. 1. Ustala się tereny zabudowy rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ME.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, obiektów garażowych i gospodarczych, wolno stojących.

3. Zabudowę mieszkalną należy realizować jako jednorodziną, z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy stosować przepisy szczególne,
- 2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w przedziale 250 do 450 m²,
- 3) wysokość budynku w przedziale 3,0 do 5,5 m, licząc do okapu dachu lub najwyższego gzymsu w strefie wejściowej, przy czym wysokość w najwyższym punkcie kalenicy nie może przekraczać 11,0 m,
- 4) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35 do 45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci itp.

4. Zabudowę towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) nie zezwala się na realizację więcej niż jednego obiektu towarzyszącego na wydzielonej działce, dopuszcza się więcej pod warunkiem zastosowania nad nimi wspólnego dachu,

- 2) powierzchnia zabudowy obiektu nie może przekraczać 150 m²,
- 3) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 7,5 m,
- 4) geometrię dachu należy zharmonizować z dachem na budynku mieszkalnym, z zachowaniem tych samych kątów nachylenia połaci.
 5. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%.
 6. Minimalna szerokość niewydzielonych dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 38. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z dopuszczeniem usług hotelarstwa, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/US1.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej, obiektów garażowych i gospodarczych, wolno stojących.

3. Nie ustala się proporcji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

4. Zabudowę mieszkalną należy realizować jako jednorodziną, z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy należy stosować przepisy szczególne,
- 2) dopuszczalna powierzchnia zabudowy kubaturowej w przedziale 150 do 250 m²,
- 3) wysokość budynku w przedziale 3,0 do 5,0 m, licząc do okapu dachu lub najwyższego gzymsu w strefie wejściowej, przy czym wysokość w najwyższym punkcie kalenicy nie może przekraczać 10,0 m,
- 4) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35 do 45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci itp.

5. Zabudowę towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) nie zezwala się na realizację więcej niż jednego obiektu towarzyszącego na wydzielonej działce, dopuszcza się więcej pod warunkiem zastosowania nad nimi wspólnego dachu,
- 2) powierzchnia zabudowy obiektu nie może przekraczać 60 m²,
- 3) maksymalna wysokość budynku, licząc w najwyższym punkcie kalenicy – 6,0 m,
- 4) geometrię dachu należy zharmonizować z dachem na budynku mieszkalnym, z zachowaniem tych samych kątów nachylenia połaci.

6. Zabudowę usługową należy realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- a) linie zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, w przypadku braku określenia należy stosować przepisy szczególne,
- b) dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 600 m²,
- c) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,
- d) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45°, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.

7. Minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50%.

8. Minimalna szerokość niewydzielonych na rysunku planu dróg wewnętrznych – 8,0 m w liniach rozgraniczających.

§ 39. 1. Ustala się tereny usług hotelarstwa, sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym związane ze sportami wodnymi, oznaczone na rysunku planu symbolem od US/W1.

2. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów hotelarstwa, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia,
- 2) sportu i rekreacji
- 3) infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.

3. Nie ustala się proporcji dla poszczególnych rodzajów zabudowy.

4. Zabudowę kubaturową zezwala się realizować z uwzględnieniem następujących warunków:

- a) nie ustala się linii zabudowy,
- b) zezwala się na wznoszenie obiektów budowlanych wymienionych w ust. 2 pkt 1) i 2) w formie nadwodnej (ponad lustrem wody), posadowionej na elementach słupowych zagłębionych w dnie zbiornika,
- c) dopuszczalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 2000 m²,
- d) wysokość budynku do 3 kondygnacji naziemnych,
- e) geometria dachu – dachy strome, kalenicowe o symetrycznym układzie połaci, kącie nachylenia w przedziale 35–45 stopni, dopuszcza się drugie kalenice, ścięcia naczółkowe, lukarny i okna połaciowe, podniesienia w dachu z innym kątem nachylenia połaci, mansardy itp.,
- f) architektura inspirowana tradycją budownictwa przedgórza sudeckiego, dopuszcza się formy współczesne z dachami płaskimi, charakteryzujące się wysokimi walorami.

5. Obiekty kubaturowe, a także urządzenia i budowle związane z obsługą sportów wodnych dopuszcza się realizować w formie kontynuacji obiektów sytuowanych na terenie US3 i US5.

§ 40. 1. Ustala się teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP1.

2. Na przedmiotowym terenie ustala się zakaz jakiegokolwiek zabudowy.

3. Teren, stanowiący część zabytkowego parku sanatoryjnego, podlega ochronie z mocy prawa, wszelka działalność może być prowadzona wyłącznie za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 41. 1. Ustala się tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od ZL1 do ZL2.
2. Na przedmiotowych terenach obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy.
3. Tereny wymienione w ust. 1 podlegają ochronie z mocy prawa, dopuszcza się wykorzystanie na cele rekreacji na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

§ 42. 1. Ustala się tereny wód otwartych i cieków, oznaczone na rysunku planu symbolami od W1 do W3.

2. Zezwala się na użytkowanie i eksploatację zbiornika na warunkach wynikających z przepisów szczególnych.

3. Dopuszcza się przebudowę koryta cieku zasilającego zbiornik „Sudety” w oparciu o przepisy szczególne oraz na warunkach ustalonych przez administratora.

§ 43. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem od E1 do E2.

2. Zasady zagospodarowania i wykorzystania terenu określają przepisy odrębne.

3. Na przedmiotowych terenach zezwala się na realizację wyłącznie obiektów i urządzeń służących zaopatrzeniu w energię okolicznej zabudowy.

§ 44. 1. Ustala się teren parkingu z zielenią towarzyszącą, oznaczony na rysunku planu symbolem KS1.

2. Nie zezwala się na realizację zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektu służącego obsłudze parkingu o powierzchni zabudowy do 150 m² i kubaturze do 500 m³.

3. Przedmiotowy teren należy wyposażyć w zieleń towarzyszącą komponowaną, stanowiącą nie mniej niż 20% powierzchni.

§ 45. 1. Ustala się teren zieleni towarzyszącej terenom obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem KZ1.

2. Na przedmiotowym terenie obowiązuje zakaz zabudowy, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej doziemnej.

§ 46. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KK stanowi teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 13

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 47. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

1) dla terenów: MN, MM, ME, MN/US, US, US/W – 30%,

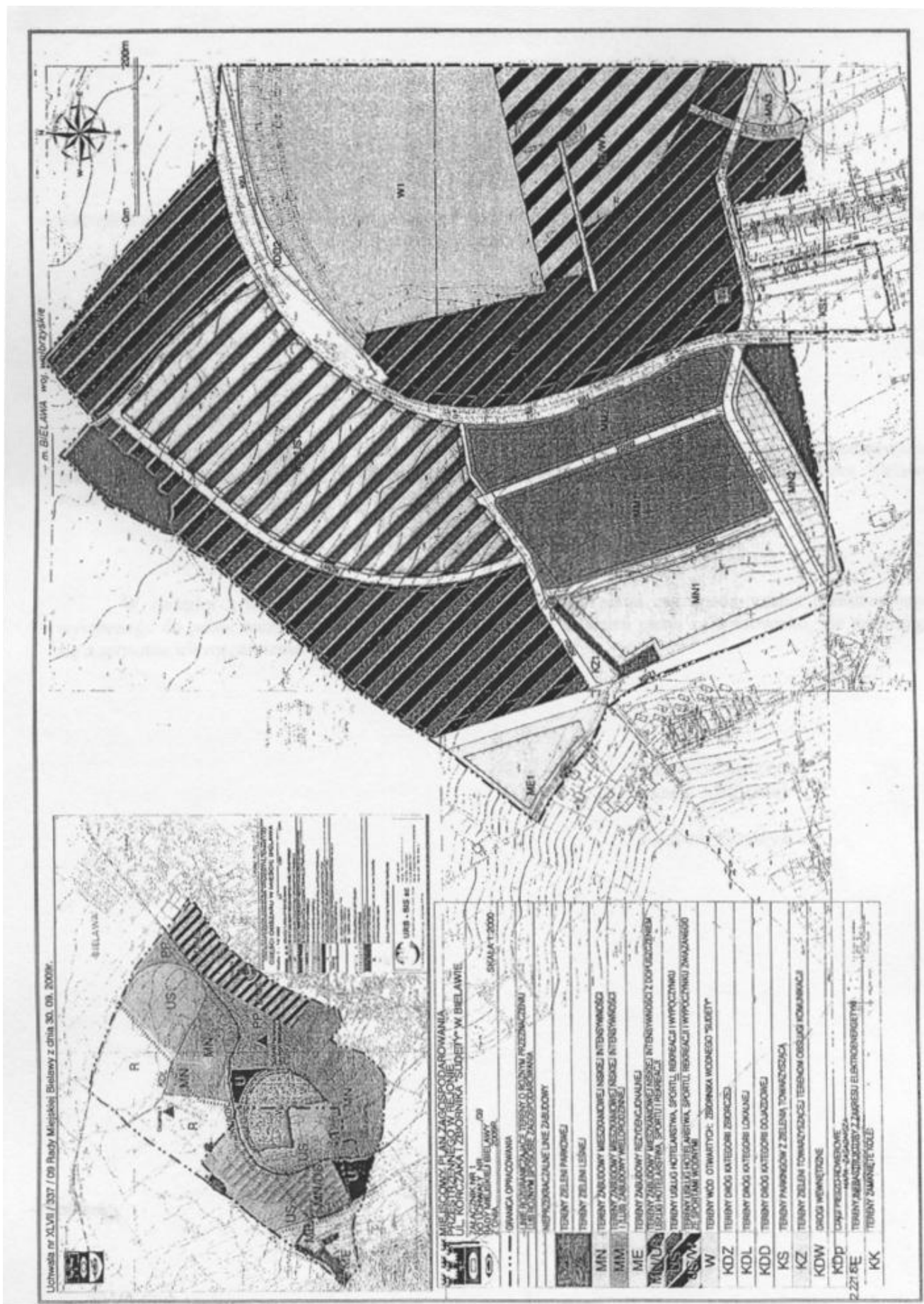
2) dla pozostałych terenów – 10%.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Bielawy.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie w terminie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Leszek Stróżyk

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVIII/
/348/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia
28 października 2009 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XLVIII/
/348/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia
28 października 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ul. Janusza Korczaka i zbiornika „Sudety” w Bielawie**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze-
strzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) Rada Miejska Bielawy rozstrzyga,
co następuje:

§ 1. W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą wpływu ustaleń planu za środowisko, nie rozstrzy-
ga się o sposobie ich rozpatrzenia.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XLVIII/
/348/09 Rady Miejskiej Bielawy z dnia
28 października 2009 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Janusza
Korczaka i zbiornika „Sudety” w Bielawie**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu prze-
strzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia
8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszy-
mi zmianami) Rada Miejska Bielawy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb
mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania
własne gminy.

2. Wykaz zadań własnych zapisanych w planie:

- 1) budowa i rozbudowa dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ, KDL, KDD
do parametrów określonych planem wraz z realizacją w ich ciągach komunalnej sieci infrastruktury
technicznej.
- 2) zagospodarowanie terenu zieleni towarzyszącej terenom obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku
planu symbolem KZ1.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które nale-
żą do zadań własnych gminy:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy m.in. Prawo zamówień publicznych itp.
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, w tym np. Prawo Energetyczne,
- 3) etapowanie realizacji poszczególnych zadań w oparciu o:
 - a) wieloletni plan inwestycyjny gminy
 - b) wieloletni plan finansowy gminy.

§ 3. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicz-
nej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową
- 2) z kredytów i pożyczek
- 3) z obligacji komunalnych
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień
- 5) ze środków pomocowych UE
- 6) z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska
- 7) z innych źródeł