



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 14 grudnia 2017 r.

Poz. 5328

### UCHWAŁA NR 44/396/17 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 29 listopada 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Grunwaldzkiej oraz obwodnicy Dzierżoniowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz uchwały nr 28/275/16 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Grunwaldzkiej oraz obwodnicy Dzierżoniowa po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa wraz ze zmianami, Rada Miejska Bielawy uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Grunwaldzkiej oraz obwodnicy Dzierżoniowa, w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni ok. 7,8 ha.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem ze względu na brak występowania nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) uwarunkowań wymagających ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenu zawierające:
  - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
  - b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne zasady zagospodarowania terenu**

**§ 5. 1.** Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczonym następującymi symbolami:

- 1) **PP** – teren skoncentrowanej działalności gospodarczej;
- 2) **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 3) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

**§ 7.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem PP główną bryłę budynku należy realizować jako równoległą lub prostopadłą do wyznaczonych linii zabudowy wzdłuż dróg publicznych, z których odbywać się będzie zjazd na nieruchomości.

**§ 8.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek mniejszych, niż określone w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynosi od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>;
- 4) szerokość frontu działek nie może być mniejsza niż 30 m.

**§ 9.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla terenów objętych planem.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego, komunikacji i obsługi infrastruktury technicznej,
- b) lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii,
- c) lokalizacji inwestycji związanych ze składowaniem oraz przetwarzaniem odpadów.

2. Tereny wyznaczone planem nie podlegają ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych.

3. Uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie działki nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla działek sąsiednich.

**§ 11.** Wszystkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami pozyskanymi w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znaleziska podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 12. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązania terenu oznaczonego symbolem PP, z zewnętrznym układem komunikacyjnym, za pośrednictwem dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku symbolami KDL1 i KDL2;
- 2) budowa nowych elementów układu komunikacyjnego w liniach rozgraniczających dróg.

2. Ustala się możliwość realizacji dróg wewnętrznych umożliwiających dojazd do działek budowlanych, przy czym:

- 1) szerokość pasa drogowego nie może być mniejsza niż 8,0 m;
- 2) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.

3. Ustala się następujące wymagania w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji:

- 1) minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym oraz 1 miejsce parkingowe na 4 pracowników;
- 2) minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową:
  - a) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem PP 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;
- 3) miejsca parkingowe realizować w formie stanowisk parkingowych usytuowanych na terenie działki lub w obiektach budowlanych, zlokalizowanych w jej granicach, miejsca te mogą być zlokalizowane w części podziemnej lub nadziemnej obiektu.

**§ 13. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Sieci uzbrojenia terenu oraz obiekty infrastruktury technicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem braku kolizji z przeznaczeniem podstawowym terenu.

3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła. Dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy do 100kW, z wykluczeniem energii wiatru.

7. Zaopatrzenie w gaz z sieci i urządzeń oraz zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną z linii energetycznych kablowych lub napowietrznych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy do 100kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykluczeniem energii wiatru.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów**

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren skoncentrowanej działalności gospodarczej oznaczony na rysunku planu symbolem PP.

2. Przeznaczenie podstawowe: produkcja, bazy, składy, magazyny, logistyka.

3. Przeznaczenie uzupełniające integralnie związane z przeznaczeniem podstawowym:

- 1) zabudowa usługowa;
- 2) lądowiska helikopterów;
- 3) stacje paliw;
- 4) zieleń urządzona.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy do 16 m z możliwością podniesienia wysokości zabudowy zgodnie z przyjętą technologią na powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20% budynku;
- 2) dachy strome o kącie nachylenia połaci głównych do 50° lub płaskie, łukowe o zmiennej geometrii połaci;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,001 do 1,50;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki;
- 6) nieprzekraczalna długość elewacji frontowej budynku do 150 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Zakaz realizacji produkcji zwierzęcej.

**§ 15.** Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2, dla których obowiązują:

- 1) szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o parametrze:
  - a) nie mniejszym niż 15 m dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL1, z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań,
  - b) ustalonym na rysunku planu, dla drogi oznaczonej symbolem KDL2, w zakresie poszerzenia istniejącej drogi z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem KDL1 jedna jezdnia mająca co najmniej jeden pas ruchu w każdym kierunku jazdy i chodnik co najmniej po jednej stronie o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) ścieżki rowerowe należy prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 16.** Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem WS1, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia i obiekty wodne związane z ochroną przeciwpowodziową oraz retencją,
- b) obiekty inżynierskie w tym mosty, przeprawy i kładki.

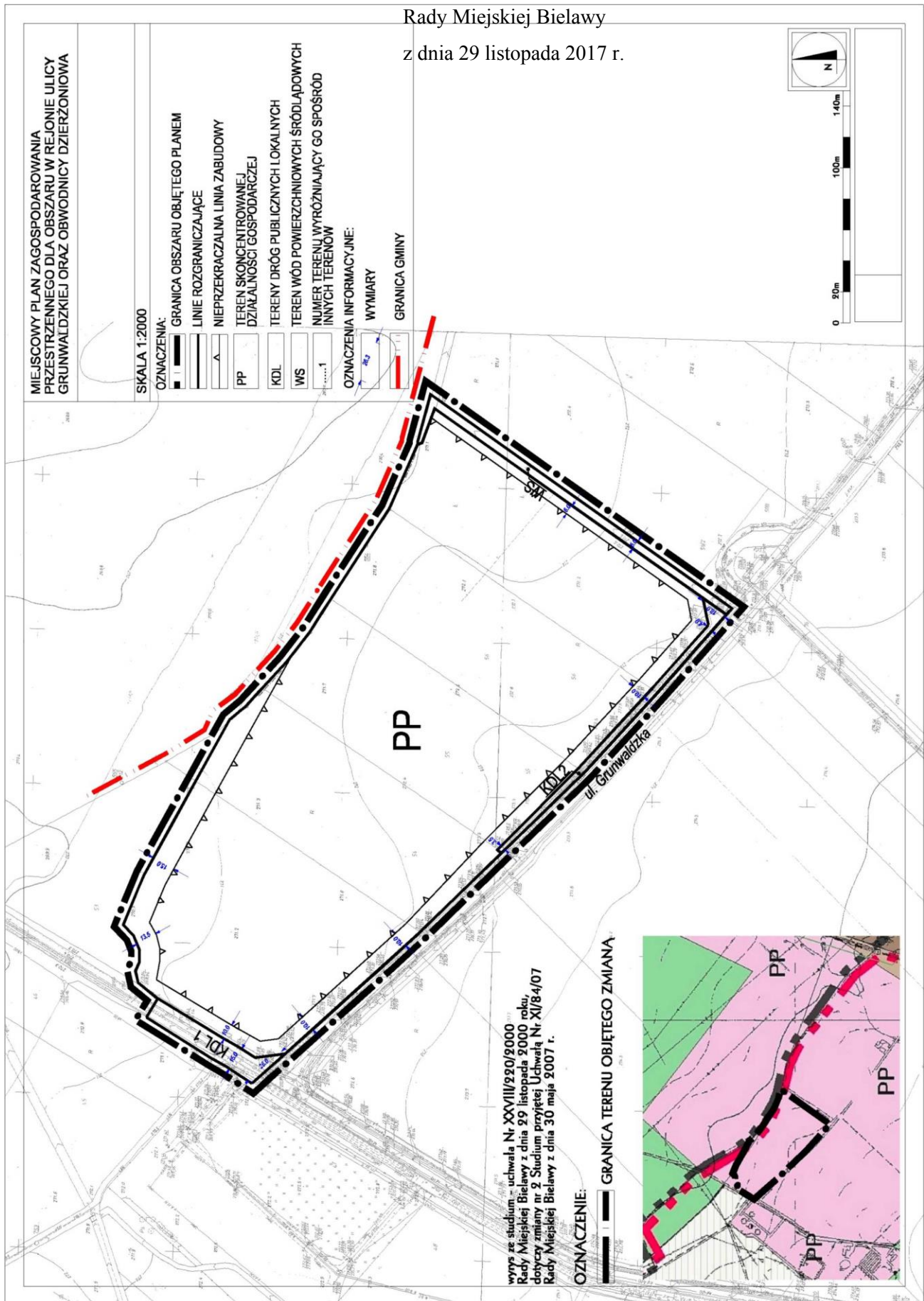
**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Z. Dragan*

Załącznik nr 1  
do uchwały nr 44/396/17  
Rady Miejskiej Bielawy  
z dnia 29 listopada 2017 r.



Załącznik nr 2  
do uchwały nr 44/396/17  
Rady Miejskiej Bielawy  
z dnia 29 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Bielawy**  
**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu**  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla obszaru w rejonie ulicy Grunwaldzkiej oraz obwodnicy Dzierżoniowa.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ze względu na brak przedmiotowych uwag Rada Miejska Bielawy nie dokonuje rozstrzygnięć w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru w rejonie ulicy Grunwaldzkiej oraz obwodnicy Dzierżoniowa.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr 44/396/17  
Rady Miejskiej Bielawy  
z dnia 29 listopada 2017 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu  
realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania  
zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulicy Grunwaldzkiej oraz obwodnicy Dzierżoniowa.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), art. 7 ust.1 pkt.2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1875) 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.