

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru w rejonie ulic Wysokiej i Janusza Korczaka w Bielawie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zmianami)<sup>1)</sup> oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami)<sup>2)</sup> oraz art. 15 zxx ustawy z dnia 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020r. poz. 1842 ze zmianami)<sup>3)</sup> oraz w związku z uchwałą Nr XXX/281/2020 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2020 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wysokiej i Janusza Korczaka w Bielawie, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednoliconą formą została przyjęta Uchwałą Nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r., Rada Miejska Bielawy uchwala co następuje:

**Rozdział 1.****Przepisy ogólne.**

**§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wysokiej i Janusza Korczaka w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 5,6 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego.**

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1 - **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - **załącznik nr 2**;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – **załącznik nr 3**.

3. Z uwagi na występujące uwarunkowania oraz brak przedmiotu ustaleń w planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym;**

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021r. poz. 784

<sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r. poz. 1378

<sup>3)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020r. poz. 2112, 2123, 2157, 2255, 2327, 2320, 2401, 2338, 2361, 1639, 2275, oraz w Dz. U. z 2021r. poz. 11, 159, 180

3. Na terenach, które przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową, inne sytuowane obiekty mogą być wyłącznie obiektami nieuciążliwymi.

4. Tereny lub ich części, które są lub zostaną faktycznie zagospodarowane dla celów, dla których określono dopuszczalne poziomy hałasu, podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie środowiska.

5. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w sposób, który nie koliduje z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się budowę i przebudowę zbiorników wodnych z uwzględnieniem innych ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych pod warunkiem, że powierzchnia zbiornika nie będzie przekraczać 100 m<sup>2</sup> i 30% powierzchni działki, na której zbiornik ten zostanie zrealizowany.

7. Funkcjonowanie zbiorników wodnych nie może negatywnie wpływać na warunki hydrogeologiczne w sposób, który zagrażałby stabilności istniejących budowli.

8. Zakazuje się rozbudowy i budowy zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 6 m od istniejącej zabudowy.

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Roboty budowlane i roboty ziemne prowadzone na obszarze objętym planem miejscowym nie mogą doprowadzić do zniszczenia potencjalnie występujących zabytków archeologicznych.

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

**§ 7. 1.** Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia podstawowego: „KDL” „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.

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

**§ 8. 1.** Na obszarze objętym planem miejscowym 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 na terenach „ME”:

- a) minimalna powierzchnia działki – 3000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 30 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90°;

2) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenie „MNU”:

- a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m,
- c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 10°;

3) dla dróg, w tym nie wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, minimalna szerokość 5 m.

3. Dopuszcza się pomniejszenie paramentów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 o nie więcej niż 10%.

**§ 9. 1.** Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują, nie określone w innych paragrafach, ustalenia dotyczące **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** wymienione w niniejszym paragrafie.

9. Zaopatrzenie w energię ciepłą może być realizowane w oparciu o sieci ciepłownicze, a także o instalacje, które nie naruszają przepisów odrębnych.

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

11. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż jak dla mikroinstalacji, innych niż wykorzystujące energię wiatru.

§ 12. Na obszarze objętym planem miejscowym 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.**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „MNU” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nieuciążliwe usługi związane z obsługą ruchu turystycznego oraz o charakterze administracyjnym i kancelaryjnym, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi medycznej (z wyłączeniem placówek o charakterze szpitalnym) a także punkty fryzjerskie, kosmetyczne i inne o podobnym charakterze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży,
  - b) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,
  - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie „MNU” zakazuje się lokalizacji:

- 1) lokali usługowych w budynkach mieszkalnych o powierzchni użytkowej przekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) budynków usługowych o powierzchni zabudowy przekraczającej 100 m<sup>2</sup>.

3. 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 12 m;
- 2) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego – minimum 100 m<sup>2</sup>;
- 3) dachy jedno- lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 4) pokrycia dachowe matowe w tonacji naturalnego koloru ceramiki, czarne, brązowe, szare lub pokryte zielenią;
- 5) w odniesieniu do faktury elewacji budynków – które nie są tymczasowymi obiektami budowlanymi – lokalizowanymi od strony przestrzeni publicznych zakazuje się stosowania okładziny elewacyjnej z: tworzyw sztucznych, blach falistych i trapezowych oraz bali drewnianych;
- 6) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 35% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy powinna mieścić się w przedziale 0,01-0,6;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić minimum 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: „1.ME” i „2.ME” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **rezydencjonalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**, przez co rozumie się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, w których dopuszcza się lokale dla prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej związanej z obsługą ruchu turystycznego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży,
  - b) obiekty i urządzenia sportowe i rekreacyjne,

# GMINA BIELAWA

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC WYSOKIEJ I JANUSZA KORCZAKA W BIELAWIE



SKALA 1:1000



### LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

### SYMBOLE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO

- ME TERENY REZYDENCJONALNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ NIEUCIAŹLIWYCH USŁUG
- KK TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
- KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

### INNE OZNACZENIA NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN

WYKREŚLONO W SKALACH: 1:1000  
WYKREŚLIŁ: [imię]  
KONTROLAŁ: [imię]  
ZOBOWIĄZANIA: [imię]  
[dodatek]



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia.....2021 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Nie ma potrzeby podejmowania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, ze względu na brak nieuwzględnianych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wysokiej i Janusza Korczaka w Bielawie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia.....2021 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 plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Wysokiej i Janusza Korczaka w Bielawie został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr XXX/281/2020 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2020r. Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym opracowaniem wynosi ok. 5,6 ha.

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

- potrzeby ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru w rejonie ulic Wysokiej i Janusza Korczaka,
- potrzeby rozwiązania istniejących i potencjalnych problemów przestrzennych,
- objęcia granicami miejscowego planu terenów będących również własnością gminy,
- ochrony środowiska i przyrodniczego i kulturowego.

Ustalenia przedstawionego projektu miejscowego planu nie naruszają zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednoliconą formą została przyjęta uchwałą nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014r.

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

1. Ogłoszono o zbieraniu wniosków do projektu miejscowego planu w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu oraz na stronie internetowej miasta.
2. Zawiadomiono uprawnione organy i jednostki o rozpoczęciu prac nad projektem miejscowego planu oraz rozpatrzono zgłoszone wnioski.
3. Sporządzono projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko.
4. Sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.
5. Zaopiniowano i uzgodniono projekt miejscowego planu z uprawnionymi organami i jednostkami.
6. Wyłożono projekt miejscowego planu wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 23 marca 2021r. do 22 kwietnia 2021r., z terminem składania uwag do 7 maja 2021r. W dniu 22 kwietnia 2021r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza.

Projekt miejscowego planu może wywierać wpływ na budżet gminy przede wszystkim poprzez uzyskanie dodatkowych wpływów budżetowych z tytułu podatku od nieruchomości gruntowych i budowlanych, wynikających między innymi z atrakcyjności terenów pod względem inwestycyjnym oraz ze wzmocnienia funkcjonalności obszarów usługowych położonych na obszarze projektu miejscowego planu. Ponadto dochody gminy stanowić mogą wpływy m.in. z utworzenia dodatkowych miejsc pracy w usługach oraz z opłaty skarbowej od umów cywilno-prawnych. Koszty związane z budową infrastruktury technicznej związane są z budową drogi dojazdowej KDD oraz w części KDW z zastrzeżeniem, że ich poniesienie wynika z woli gminy, a nie obowiązku.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami upzp 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 konsultowania 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 uzasadnienia 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 miejscowego planu. W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Wysokiej i Janusza Korczaka w Bielawie może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską Bielawy.

BURMISTRZ  
*Andrzej Florczyk*  
dr Andrzej Florczyk