

Projekt

Projektodawca Burmistrz  
Sporządził Referat Gospodarki Przestrzennej

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru  
w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr XLIII/391/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa, którego ujednoczona forma została przyjęta uchwałą nr LIV/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014 r., Rada Miejska Bielawy uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru o powierzchni ok. 150,7 ha, objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV;

5) symbole określające przeznaczenie terenu.

5. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 4 nie stanowią jego ustaleń i mają charakter informacyjny.

6. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, w planie miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania 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) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

1) **symbol** – oznaczenie terenu, w którym kolejno:

a) litery oznaczają przeznaczenie terenu,

b) liczby po literach oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia na rysunku planu miejscowego ograniczająca tę część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, linia ta nie dotyczy znajdujących się w granicach obszaru objętego planem miejscowym: budowli, urządzeń budowlanych, obiektów małej architektury, części podziemnych budynków oraz zadaszeń nad wejściami do budynków, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów i okapów - nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2 m;

3) **powierzchnia zabudowy** – zajęta powierzchnia terenu wyznaczona w rzucie przez zewnętrzne krawędzie zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym, do powierzchni tej nie wlicza się części niewystających ponad powierzchnię terenu, a także ramp i schodów zewnętrznych oraz występow dachowych;

4) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu połąci nie większym niż 12°;

5) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;

6) **uciążliwość** – zjawiska lub stany szkodliwe dla ludzi i utrudniające ich funkcjonowanie, szczególnie w postaci przekroczenia norm dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, gruntu i wody;

7) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 2;

8) **przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

9) **drogi transportu rolnego** – należy przez to rozumieć drogi służące obsłudze gruntów rolnych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczonych stosownymi symbolami:

- 1) PU – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 2) ITk – teren infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków;
- 3) ITw – teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę;
- 4) ITo – teren infrastruktury technicznej z zakresu gospodarowania odpadami;
- 5) ZL – tereny lasów;
- 6) R – tereny użytków rolnych;
- 7) RE – tereny ekstensywnych użytków rolnych;
- 8) WS – tereny wód śródlądowych;
- 9) KDD – tereny dróg publicznych w klasie dojazdowej;
- 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) DTR – tereny dróg transportu rolnego.

**§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:**

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego;
- 2) dla nowych budynków zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od granic dróg wewnętrznych niewydziałonych w planie miejscowym;
- 3) wzdłuż wyznaczonych cieków wodnych ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy o szerokości minimalnej 4 m, służącego prawidłowej eksploatacji cieków;
- 4) z uwagi na ochronę krajobrazu, na terenie ITo, od strony południowo – zachodniej, wyznacza się dodatkową nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 5) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej kategorii przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;
- 6) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 25 m;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli określona w pkt 6 lub w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie dotyczy budowli służących łączności publicznej;
- 8) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem ITo oraz obiektów liniowych;
- 2) dla całego obszaru objętego granicami planu miejscowego wprowadza się zakaz przekraczania standardów emisyjnych oraz standardów jakości środowiska poza granicami terenu, na którym ta działalność jest zlokalizowana;

- 3) dla podmiotów prowadzących działalność na terenach oznaczonych symbolem ITk i ITo ustala się nakaz stosowania dostępnych technologii ograniczających emisję odorów;
- 4) w celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed zanieczyszczeniem wprowadza się obowiązek stosowania dostępnych technologii i zabezpieczeń izolujących potencjalne lub rzeczywiste ogniska zanieczyszczeń;
- 5) ciek i rowy nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego podlegają przepisom odrębnym;
- 6) wprowadza się zakaz lokalizowania podmiotów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 7) na terenach oznaczonych symbolem ITk i ITo należy dążyć do utworzenia wzdłuż granic nieruchomości trwałych nasadzeń zieleni izolacyjnej, w celu zminimalizowania potencjalnego negatywnego ich oddziaływania.

**§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:**

- 1) na terenach oznaczonych w planie miejscowym symbolami R, RE i ZL, nasadzenia zieleni wyłącznie gatunkami właściwymi dla lokalnych uwarunkowań siedliskowych i geograficznych;
- 2) na terenach przeznaczonych w planie miejscowym na cele inwestycyjne obowiązuje kolorystyka dachów: czerwienie, brązy i szarości.

**§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych ustala się:**

- 1) dla całego obszaru objętego planem miejscowym – wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo, podlegają ochronie prawnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w obrębie znajdujących się na obszarze objętym planem miejscowym chronionych stanowisk archeologicznych, zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) jako tereny publiczne wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem KDD;
- 2) dla terenów, o których mowa pkt 1:
  - a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację:
    - zieleni,
    - budowli takich jak kiosk lub wiata przystankowa, których wysokość nie może przekraczać 4 m,
    - miejsc odpoczynku.

**§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych, w tym związane z przebiegiem linii energetycznych wysokich i średnich napięć oraz gazociągu średniego ciśnienia;
- 2) przy planowaniu nowej zabudowy i zagospodarowania terenu należy uwzględnić niezbędne pasy techniczne dla linii napowietrznych WN 110 kV – 22 m (po 11 m od osi linii);
- 3) w wyznaczonych na rysunku planu miejscowego oraz wynikających z przepisów odrębnych strefach oddziaływania sieci infrastruktury technicznej ogranicza się lokalizację budynków, nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów oraz zagospodarowania utrudniającego prawidłową eksploatację sieci;
- 4) ograniczenia, o których mowa w pkt 1, 2 i 3 obowiązują do czasu usunięcia sieci uzbrojenia terenu, a w przypadku napowietrznych linii elektroenergetycznych do czasu ich skablowania.

**§ 10.** W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dla terenów oznaczonych symbolami: **PU, ITk, ITw i ITo** ustala się parametry działek:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z możliwością odchylenia maksymalnie o 30°;
- 2) minimalne powierzchnie działek – 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalne szerokości frontów działek – 20 m;
- 4) minimalna szerokość dla dróg wewnętrznych – 6 m.

**§ 11.** W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy**, ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **R, RE, ZL, WS**;

**§ 12. 1.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji** ustala się obsługę i powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez istniejące drogi, wymienione w ust. 2 oraz niewydzielone drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 6 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) **KDD.1 do KDD.3 – drogi publiczne w klasie dojazdowej** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 10 m;
- 2) **KDW.1 – droga wewnętrzna** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 10 m;
- 3) **KDW.2 do KDW.4 – drogi wewnętrzne** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 8 m;
- 4) **DTR.1 do DTR.3 – drogi transportu rolnego** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 6 m;

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;
- 2) 1 miejsce na 3 zatrudnionych w zabudowie produkcyjnej i magazynowej oraz infrastruktury technicznej;

3) na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości – 1 miejsce na każde rozpoczęte 15 miejsc parkingowych.

4. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 3 należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych lub wolnostojących, jedno lub wielostanowiskowych;
- 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

5. W przypadku działek zabudowanych przed dniem wejścia w życie planu miejscowego dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w ilości mniejszej niż określona w ust. 3.

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję przesyłową – dopuszczenie przebudowy oraz remontów obiektów liniowych i sieci uzbrojenia terenu na całym obszarze objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną – dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy oraz lokalizowanie obiektów liniowych i sieci uzbrojenia, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 3) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym;
- 4) **zaopatrzenie w wodę** z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 5) **odprowadzenie ścieków:**
  - a) bytowo-komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
  - b) przemysłowych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - c) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) **odprowadzenie wód opadowych i roztopowych** w oparciu o wymogi ustalone w przepisach odrębnych;
- 7) **zaopatrzenie w energię elektryczną** z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) **zaopatrzenie w gaz:**
  - a) z gazowej sieci dystrybucyjnej doziemnej,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek;
- 9) **zaopatrzenie w ciepło:**
  - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych,

- b) zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: PU, ITo oraz ITk,
  - c) dopuszcza się stosowanie rodzajów paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego;
- 10) dostęp do usług **telekomunikacyjnych** za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) dopuszcza się realizację nowych odcinków rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowanie odcinków istniejących rowów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 12) **gospodarkę odpadami** należy prowadzić zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego oraz w oparciu o przepisy odrębne;
- 13) dla realizacji **urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii** obowiązują:
- a) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na terenach wymienionych w § 11,
  - b) na pozostałym obszarze dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem: wolnostojących o mocy większej niż określona w obowiązujących przepisach, instalacji wiatrowych, instalacji wykorzystujących biomasę lub biogaz, przy czym na terenach ITk oraz ITo nie obowiązuje zakaz produkcji i wykorzystania biogazu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od PU.1 do PU.4 – **tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa produkcyjno - usługowa:
  - a) usługi – przez co rozumie się budynki lub lokale w budynkach służące działalności usługowej z wyłączeniem usług zdrowia, oświaty i hotelarstwa,
  - b) handel hurtowy i logistyka,
  - c) produkcja i magazynowanie – przez co rozumie się tereny zabudowy służącej działalności z zakresu produkcji, przetwórstwa a także działalność handlową i administracyjną bezpośrednio związaną z podstawową działalnością;
- 2) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
  - a) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące,
  - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i zespoły parkingowe,
  - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci: trawników, zieleńców i ogrodów;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 30%,

- b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 1,
  - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,001,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,7;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - 16 m,
  - b) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycia dachów,
  - c) pozostałych gabarytów nie ustala się.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITk** – **teren infrastruktury technicznej z zakresu oczyszczania ścieków** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budynki, budowle i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z oczyszczaniem ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
  - a) budynki gospodarcze, administracyjne i socjalne związane z prowadzoną działalnością,
  - b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i zespoły parkingowe,
  - c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci: trawników, zieleńców, ogrodów;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 1,
  - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,001,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 25%,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,75;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - 16 m,
  - b) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycia dachów,
  - c) pozostałych gabarytów nie ustala się.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITw** – **teren infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – budynki i budowle infrastruktury technicznej, związane z zaopatrzeniem w wodę,
- 2) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:
  - a) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne i zespoły parkingowe,
  - b) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci: trawników, zieleńców, ogrodów;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 1,
  - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,001,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 10%,
  - d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,9;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - 12 m,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budowli - 20 m,
  - c) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycia dachów.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ITo** – **teren infrastruktury technicznej z zakresu gospodarowania odpadami** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) budynki i budowle infrastruktury technicznej przeznaczone do celów:
  - gospodarowania odpadami, z wyłączeniem termicznego przetwarzania,
  - magazynowania odpadów,

2) przeznaczenie uzupełniające i towarzyszące:

- a) budynki gospodarcze, administracyjne i socjalne związane z prowadzoną działalnością,
- b) komunikacja – przez co rozumie się niewydzielone drogi wewnętrzne, place, ciągi piesze i zespoły parkingowe,
- c) zieleń urządzona – przez co rozumie się zieleń w układzie skończonej kompozycji o dowolnej wysokości w postaci: trawników, zieleńców, ogrodów;

3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 1,
- b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej - 0,001,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej - 25%,
- d) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,75;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków - 16 m,
- b) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycia dachów,
- c) pozostałych gabarytów nie ustala się.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **ZL.1** i **ZL.2** ustala się przeznaczenie – **tereny lasów**, na których obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną na podstawie przepisów odrębnych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **R.1** do **R.8** – **tereny użytków rolnych** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – użytki rolne z zakazem zabudowy;

2) dopuszcza się:

- a) obiekty liniowe oraz infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - b) niewydzielone drogi transportu rolnego,
  - c) wody powierzchniowe śródlądowe,
  - d) zieleń nieurządzoną i zadrzewienia – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości;
- 3) w obrębie wyznaczonych stanowisk archeologicznych obowiązuje zakaz nasadzeń drzew i krzewów.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **RE.1** do **RE.8** – **tereny ekstensywnych użytków rolnych** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – łąki i pastwiska z zakazem zabudowy;

2) dopuszcza się:

- a) obiekty liniowe oraz infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
- b) niewydzielone drogi transportu rolnego,
- c) wody powierzchniowe śródlądowe,
- d) zieleń nieurządzoną – przez co rozumie się niezakomponowane otwarte tereny zielone z roślinnością o dowolnej wysokości.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami od **WS.1** do **WS.6** – **tereny wód śródlądowych** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe z zakazem zabudowy;

2) dopuszcza się:

- a) regulacje, przebudowy koryta lub zarurowanie,
  - b) obiekty liniowe oraz infrastrukturę techniczną prowadzoną wyłącznie w poprzek terenów, niewymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne,
  - c) mosty oraz obiekty i urządzenia hydrotechniczne,
- 3) na terenie WS.6, w przypadku zarurowania cieków wodnych dopuszcza się wprowadzenie funkcji drogi wewnętrznej w istniejących liniach rozgraniczających.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 22.** Ustala się stawkę procentową, na podstawie której nalicza się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 23.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 24. Traci moc uchwała nr 17/156/15 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 grudnia 2015r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków oraz uchwała nr XXII/168/08 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 27 lutego 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków.

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

Jakub Wujkowski

radca prawny



### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022r., poz. 503) rozstrzyga się co następuje:

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły 154 pisma zawierające uwagi do projektu planu miejscowego. Burmistrz część z nich uwzględnił, a nieuwzględnione przekazał w formie listy nieuwzględnionych uwag wraz z projektem planu miejscowego pod obrady Rady Miejskiej. Rada Miejska po zapoznaniu się z uwagami, **rozstrzyga o ich nieuwzględnieniu.**

1 . **Nie uwzględnia się uwagi** złożonej przez jedną osobę fizyczną o treści: „Nie popieram w pełni zakaz budowy instalacji termicznego przekształcania odpadów wyrażony w § 17 pkt 1 lit a) projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego(...)”.

2 . **Nie uwzględnia się uwag** złożonych przez podmiot działający na obszarze MPZP o następującej treści:

„Wnoszę uwagę do:

- a) § 13 pkt 9 ppkt b) Projektu, gdzie ustanowiono zakaz realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych, żądając wykreślenia tego postanowienia;
- b) § 17 pkt 1 ppkt a) tiret pierwsze Projektu, na mocy którego wyłączono termiczne przetwarzanie, żądając wykreślenia fragmentu postanowienia w brzmieniu „z wyłączeniem termicznego przetwarzania (...)”.

Część uwagi a) została uwzględniona w zakresie odstąpienia od zakazu realizacji sieci ciepłowniczych napowietrznych na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: PU, ITk i ITo.

3 . **Nie uwzględnia się uwag** o identycznej treści złożonych przez 152 wnioskodawców o treści:

„Wnoszę o wykreślenie następujących postanowień Projektu MPZP:

- a) § 5 pkt 7 Projektu poprzez wykreślenie treści „na terenach oznaczonych ITk i ITo należy dążyć do utworzenia wzdłuż granic nieruchomości trwałych nasadzeń zieleni izolacyjnej, w celu zminimalizowania potencjalnego negatywnego ich oddziaływania”;
- b) §13 pkt 9 ppkt b) Projektu poprzez wykreślenie zakazu realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych,
- c) § 17 pkt 1 ppkt a) tiret pierwsze Projektu poprzez wykreślenie fragmentu postanowienia w brzmieniu „z wyłączeniem termicznego przetwarzania (...)”.

Część uwagi b) została uwzględniona w zakresie odstąpienia od zakazu realizacji sieci ciepłowniczych napowietrznych na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: PU, ITk i ITo.

## **Uzasadnienie do rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.**

### **Ad. 1 – uwaga nieuwzględniona.**

Stosownie do podjętej przez Radę Miejską uchwały intencyjnej nr XLIII/391/2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku, w uzasadnieniu której jasno i wyraźnie sformułowany został cel, jaki należy spełnić poprzez zapis: „plan sporządzany będzie w celu uporządkowania procesu przetwarzania odpadów na terenie ECO, w tym wykluczenie termicznego przekształcania odpadów – spalania paliwa RDF i innych odpadów, a także w celu rozwiązania istniejących i potencjalnych problemów przestrzennych”. Przedmiotowa uwaga jest sprzeczna z intencją uchwalodawcy, który przyjął ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę swych działań.

### **Ad. 2 :**

#### **a) uwaga w części nieuwzględniona w części uwzględniona**

Projekt planu miejscowego obejmuje znaczny obszar, z którego jedynie część terenów przeznaczona została na cele inwestycyjne, głównie związane z gospodarką komunalną. Pozostały obszar stanowią otwarte tereny rolnicze z zakazem zabudowy. Ze względu na interes podmiotów działających na terenach zainwestowania i brak jednoznacznych podstaw do wykluczenia realizacji napowietrznych sieci ciepłowniczych przesyłowych – odstąpiono od zakazu na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: PU, ITk i ITo.

Dla pozostałych terenów ze względów krajobrazowych zakaz został utrzymany.

#### **b) uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie jak w pkt Ad. 1.

Dodatkowego wyjaśnienia wymaga ta część uwagi, która odnosi się do zapisów studium. Zgodnie z obowiązującym art. 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W wykładni tego przepisu należy brać pod uwagę to, że przy uchwalaniu planu miejscowego rada gminy pełni rolę organu kontrolnego (prewencyjnego). Treść przepisów art. 91 ust. 1 u.s.g. oraz art. 9 ust. 4 u.p.z.p., a także użyte w art. 20 ust. 1 u.p.z.p. sformułowanie "nie narusza ustaleń studium" wskazują, że określenie to należy traktować jako synonim zwrotu "nie jest sprzeczny", w rozumieniu art. 91 ust. 1 u.s.g. Ponadto, w związku z art. 9 ust. 4 u.p.z.p., zgodnie z którym ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego, stwierdzić trzeba, że stan taki będzie miał miejsce, gdy plan miejscowy dokona sprecyzowania ustaleń studium lub na podstawie przyznanego gminie władztwa planistycznego unormuje stany nieujęte w studium, nie powodując przy tym uszczerbku dla realizacji na terenie objętym planem funkcji przewidzianych w studium. Punktem wyjścia do dokonania oceny studium, o której mowa w art. 9 ust. 4 w zw. z art. 20 ust. 1, jest zawsze przedmiot i sposób ujęcia jego ustaleń. Studium ma być z założenia aktem elastycznym, który stwarzając nieprzekraczalne ramy dla swobodnego planowania miejscowego pozwala na maksymalne uwzględnienie warunków i potrzeb lokalnych przy tworzeniu regulacji planów miejscowych. Natomiast plan miejscowy ma stanowić uszczegółowienie zapisów zawartych w studium. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będzie naruszał studium wtedy, gdy studium zawierać będzie niewątpliwe ustalenia co do przeznaczenia i funkcji poszczególnych terenów, zaś funkcje te i przeznaczenie tych terenów plan miejscowy określi w sposób odmienny (różny). Plan miejscowy ma doprecyzować określone w studium zasady

prowadzenia polityki przestrzennej. Wymóg braku sprzeczności planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium. Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego.

Odpowiadając zaś na kwestię kompetencji gminy do wprowadzania ograniczeń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, należy przywołać zakres obligatoryjnych elementów planu miejscowego, określony w art. 15 ust. 2. Przepis ten wskazuje na obowiązek m.in. ustalenia zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, mając na względzie potrzebę zapewnienia zrównoważonego rozwoju, ochrony interesu publicznego oraz interesu osób trzecich. Omawiany projekt planu miejscowego zawiera rozstrzygnięcia, które z jednej strony precyzują dopuszczalne przeznaczenia terenów a z drugiej strony nakładają ograniczenia w zakresie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

### **Ad. 3:**

#### **a) uwaga nieuwzględniona**

Nakaz wyposażenia terenu w zieleń izolacyjną wynika z ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa. Obszar inwestycyjny objęty planem miejscowym ze względu na dopuszczalność realizacji na nim działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko należy wyposażyć w zieleń izolacyjną, która ograniczy potencjalnie negatywny wpływ na tereny przyległe. Pozwoli to także na wyeliminowanie elementów dysharmonizujących w krajobrazie otwartych przestrzeni rolniczych.

#### **b) uwaga w części nieuwzględniona w części uwzględniona**

Uzasadnienie jak w pkt Ad.2.a)

#### **c) uwaga nieuwzględniona**

Uzasadnienie jak w pkt Ad.1. i Ad.2.b)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Bielawy  
z dnia.....2022 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym / Dz. U. z 2022r., poz. 503/ rozstrzyga się co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu wynika, iż jej przyjęcie nie pociągnie za sobą wydatków z budżetu gminy w zakresie realizacji przedsięwzięć należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Bielawy  
z dnia ..... 2022 r.  
Załącznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz.503) ujawnione  
zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku.**

Przedkładany do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku** został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2022r., poz. 503/. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr XLIII/391/2021 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 25 sierpnia 2021r. Teren w granicach sporządzanego dokumentu o powierzchni ok.150,7 ha, położony jest w północnej części miasta. Na obszarze planu funkcjonuje m.in. Ekologiczne Centrum Odzysku, bielawska oczyszczalnia ścieków oraz Dzierżoniowska Grupa Producentów Nasion Zbóż. Przedmiotem planu miejscowego jest wprowadzenie postulowanych zmian i ograniczeń środowiskowych dla funkcjonujących w jego granicach podmiotów gospodarczych na zasadach określonych w obowiązujących na tym terenie dokumentach planistycznych. Podstawowym ustaleniem sporządzanego dokumentu jest uporządkowania procesu przetwarzania odpadów na terenie ECO, w tym wykluczenie na terenie istniejącego Ekologicznego Centrum Odzysku instalacji do termicznego przetwarzania odpadów.

Ustalenia przedstawianego projektu miejscowego planu nie naruszają zapisów ujednoliconego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa przyjętego uchwałą nr LVI/552/14 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 października 2014r.

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

1.Ogłoszenie w prasie i na tablicach urzędu oraz zawiadomienie odpowiednich jednostek i organów o zbieraniu wniosków do sporządzanego miejscowego planu.

2.Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.

3.Sporządzenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania ustaleń miejscowego planu na środowisko.

4.Sporządzenie prognozy finansowej realizacji ustaleń miejscowego planu. Z opracowania tego wynika, że może nastąpić spadek wartości nieruchomości w granicach terenu oznaczonego na rysunku miejscowego planu symbolem ITo z uwagi na ograniczenie w jego zagospodarowaniu (zakaz termicznego przetwarzania odpadów) i wniosek właściciela o wypłatę odszkodowania.

5.Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu - zakończenie kwiecień 2022r.

6.Wyłożenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania jego ustaleń na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 11 maja z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 24 czerwca 2022r.

W trakcie wyłożenia miejscowego planu wpłynęły 154 pisma zawierające uwagi, w tym 152 o identycznej treści, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza w sposób przedstawiony w załączniku nr 2 do uchwały „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu”.

W odniesieniu do uwag nieuwzględnionych, sporządzono stosownie do art. 17 pkt 14 u.p.z.p. "Listę nieuwzględnionych uwag", którą przedstawiono radzie wraz z projektem planu miejscowego.

Zgodnie z art. 55 ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2022r., poz. 1029 ze zm./, stwierdza się, iż w uchwale miejscowego planu uwzględniono m.in.:

-ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,

-opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu nr WSI.411.399.2021.KM z dnia 19 października 2021r.,

-ustalenia zawarte w Postanowieniu nr 80/21 Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Dzierżoniowie z dnia 05 października 2021r.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami u.p.z.p. oraz ustaw z nią powiązanych oraz zgodnie z uchwałą nr XVI/164/11 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 listopada 2011r 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.

Ponadto do przedmiotowego projektu planu miejscowego złożonych zostało ponad 2 000 pism o jednobrzmiącej treści popierającej wprowadzenie zakazu termicznego przetwarzania odpadów na obszarze objętym wyłożonym projektem planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia miejscowego planu stwierdzam, iż przedkładana uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie bielawskiej oczyszczalni ścieków i ekologicznego centrum odzysku w Bielawie może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską.

BURMISTRZ  
*Andrzej*  
dr Andrzej Hardyj

