

Projekt

Projektodawca: Burmistrz
Sporządził Referat Gospodarki Przestrzennej

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
w rejonie ulic Plażowej i Lotniczej w Bielawie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 ze zm.)¹⁾ i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr LXIX/612/2023 z dnia 22 lutego 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Plażowej i Lotniczej w Bielawie, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Plażowej i Lotniczej w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru o powierzchni ok. 20,5 ha, objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000;
- 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) granica obszaru objętego planem miejscowym;

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

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

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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 2. Następujące określenia w planie miejscowym oznaczają:

- 1) **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, okapów, schodów, pochylni i innych podobnych elementów budynków - nieprzekraczających tej linii o więcej niż 2 m;
- 2) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 3) **działalność nieuciążliwa dla otoczenia** – wszelka działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działek budowlanych, na których działalność ta jest zlokalizowana;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym terenie, w odniesieniu do działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów zawartych w rozdziale 2;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe.

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

- 1) MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) MNW-MNB-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług;
- 3) U – teren usług;

- 4) UT – teren usług turystyki;
- 5) US-UG-ZB – teren usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii lub plaży;
- 6) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 7) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) IE – teren elektroenergetyki;
- 9) IT – teren telekomunikacji;
- 10) KDL – teren drogi lokalnej;
- 11) KDD – teren drogi dojazdowej.

§ 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 odpowiednio:
 - a) wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, z wyłączeniem terenu US-UG-ZB, linię zabudowy należy prowadzić zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających drogę,
 - b) wzdłuż drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KDD linię zabudowy należy prowadzić zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, w odległości nie mniejszej niż 15 m od linii rozgraniczających drogę,
 - c) nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym,
 - d) zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym dotyczących prawa wodnego;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz remonty zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu miejscowego, należącej do innej klasy przeznaczenia terenu niż ustalona dla poszczególnych terenów lub niespełniającej wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w planie miejscowym;
- 4) o ile w ustaleniach dla poszczególnych terenów nie ustalono inaczej, obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 15 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 5) wskazuje się rodzaj terenu podlegający ochronie akustycznej w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MNW-MNB – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MNW-MNB-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami;

- 7) w granicach terenów o ustalonych przeznaczeniach podstawowych dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów, w szczególności: urządzenia budowlane towarzyszące temu przeznaczeniu, miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz garaży, zieleń urządzoną, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, dojścia i dojazdy oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

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

- 1) na wszystkich terenach ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy obiektów liniowych oraz przedsięwzięć istniejących;
- 2) dla całego obszaru objętego granicami planu miejscowego wprowadza się zakaz przekraczania standardów emisyjnych oraz standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego prowadzoną działalnością;
- 3) nie zezwala się na prowadzenie działalności związanej z magazynowaniem i przetwarzaniem odpadów, z wyjątkiem czasowego składowania odpadów pochodzących z działalności prowadzonej na przedmiotowym terenie;
- 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, dopuszcza się ich zarurowanie lub likwidację.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) na wszystkich terenach objętych planem miejscowym, 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, szarości i grafit.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych dla całego obszaru objętego planem miejscowym ustala się – wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem pozyskanym w trakcie prowadzenia prac ziemnych lub odkrytym przypadkowo, podlegają ochronie prawnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) uwzględnić ograniczenia wynikające z sąsiedztwa dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 2) w strefach oddziaływania sieci infrastruktury technicznej ogranicza się lokalizację budynków, nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów oraz zagospodarowania utrudniającego prawidłową eksploatację sieci, zgodnie z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 3) ograniczenia, o których mowa w pkt. 1 i 2 obowiązują do czasu usunięcia sieci uzbrojenia terenu;

- 4) na terenach oznaczonych symbolami U, IT, KDD oraz ZP w pasie położonym wzdłuż linii kolejowej przyległej do północnej granicy opracowania planu miejscowego należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ustawy o transporcie kolejowym.

§ 9. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) pasy dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL i KDD zalicza się do przestrzeni publicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem US-UG-ZB zalicza się do przestrzeni publicznych, na którym obowiązują ustalenia zawarte w dalszej części uchwały.

§ 10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-MNB, MNW-MNB-U, U, UT, 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 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 15 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy – 20 m;
- 4) minimalna szerokość dla dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym – 5 m.

§ 11. 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 5 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) **KDL – droga klasy lokalnej** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 10 m;
- 2) **KDD – droga klasy dojazdowej** o szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego, nie mniejszej niż 10 m - w liniach rozgraniczających ustala się realizację pasa ruchu dla rowerów lub drogi rowerowej.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej dla funkcji usługowych;
- 2) 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
- 3) 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 20 miejsc parkingowych - nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Miejsca do parkowania 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.

6. Ustalenia zawarte w ust. 3 i 4 nie dotyczą terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem US-UG-ZB.

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

- 1) dla infrastruktury pełniącej funkcję dystrybucyjną – dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy obiektów liniowych i sieci uzbrojenia, przy czym lokalizacja tych obiektów nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym z układem zewnętrznym;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych;
- 4) odprowadzenie ścieków:
 - a) bytowo-komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - b) w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodne z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w oparciu o wymogi ustalone w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z dostępnej gazowej sieci dystrybucyjnej doziemnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników zlokalizowanych w granicach działek, z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy;
- 8) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych bądź lokalnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie paliw i instalacji, które nie naruszają przepisów odrębnych oraz prawa miejscowego;
- 9) dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą kablowej lub radiowej sieci telekomunikacyjnej;
- 10) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustaleniami aktów prawa miejscowego oraz w oparciu o przepisy odrębne;
- 11) w zakresie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii dopuszcza się realizację instalacji służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy do 150 kW, z wyłączeniem: instalacji wiatrowych, instalacji wykorzystujących biogaz oraz terenu MNW-MNB, dla którego dopuszcza się moc nie większą niż jak dla mikroinstalacji.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem U, ustala się:

- 1) dopuszcza się w ramach dotychczasowego wykorzystania, tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie, polegające na budowie obiektów oraz montażu urządzeń z nim związanych, przez okres nie dłuższy niż 15 lat, licząc od daty wejścia w życie niniejszego planu miejscowego;
- 2) dla pozostałych, nie wymienionych w pkt. 1 terenów, obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MNW-MNB** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,4;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 10 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 45°.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MNW-MNB-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub zabudowa usługowa – przez co rozumie się budynki jednorodzinne i usługowe, a także budynki mieszkalno - usługowe lub zespoły budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych, przeznaczone do prowadzenia aktywności gospodarczej o charakterze usług realizujących działalność nieuciążliwą dla otoczenia, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) na działce budowlanej dopuszcza się realizację pojedynczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub pojedynczych budynków usługowych;
- 3) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,

d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,7;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 12,5m,

b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45° lub dachy płaskie,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 45°.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren usług, przez co rozumie się budynki usługowe, przeznaczone do prowadzenia aktywności gospodarczej o charakterze usług realizujących działalność nieuciążliwą dla otoczenia, z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,

d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,7;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 12,5m,

b) geometria dachów:

- dla zabudowy usługowej – dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 15° do 45°,

- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 45°.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **UT** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 2,

c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,

d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,75;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 15 m,

b) geometria dachów:

- ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 35° do 45° lub dachy płaskie,
- nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci do 45°.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **US-UG-ZB** – ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren usług sportu i rekreacji lub usług gastronomii lub plaży;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 75%, dopuszcza się w części pokrycie terenu piaszczyste,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,25,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,01,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,25;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 5 m,
 - b) geometria dachów:
 - ustala się dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci w zakresie od 30° do 45° lub dachy płaskie,
 - nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci w zakresie 0° do 45°.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** – ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **IT** – ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren telekomunikacji;
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,
 - d) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,7;
- 3) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 6 m,
 - b) geometria dachów dowolna.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **IE** – teren elektroenergetyki ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki, istniejąca stacja transformatorowa;

2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,5,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,
- d) udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,7;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 6 m,
- b) geometria dachów dowolna.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) dopuszcza się użytkowanie na cele rekreacyjne z możliwością realizacji towarzyszącej infrastruktury sportowo-rekreacyjnej;
- 3) zezwala się na realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych.

Rozdział 3.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 23. 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%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

Jakub Wujkowski
radca prawny

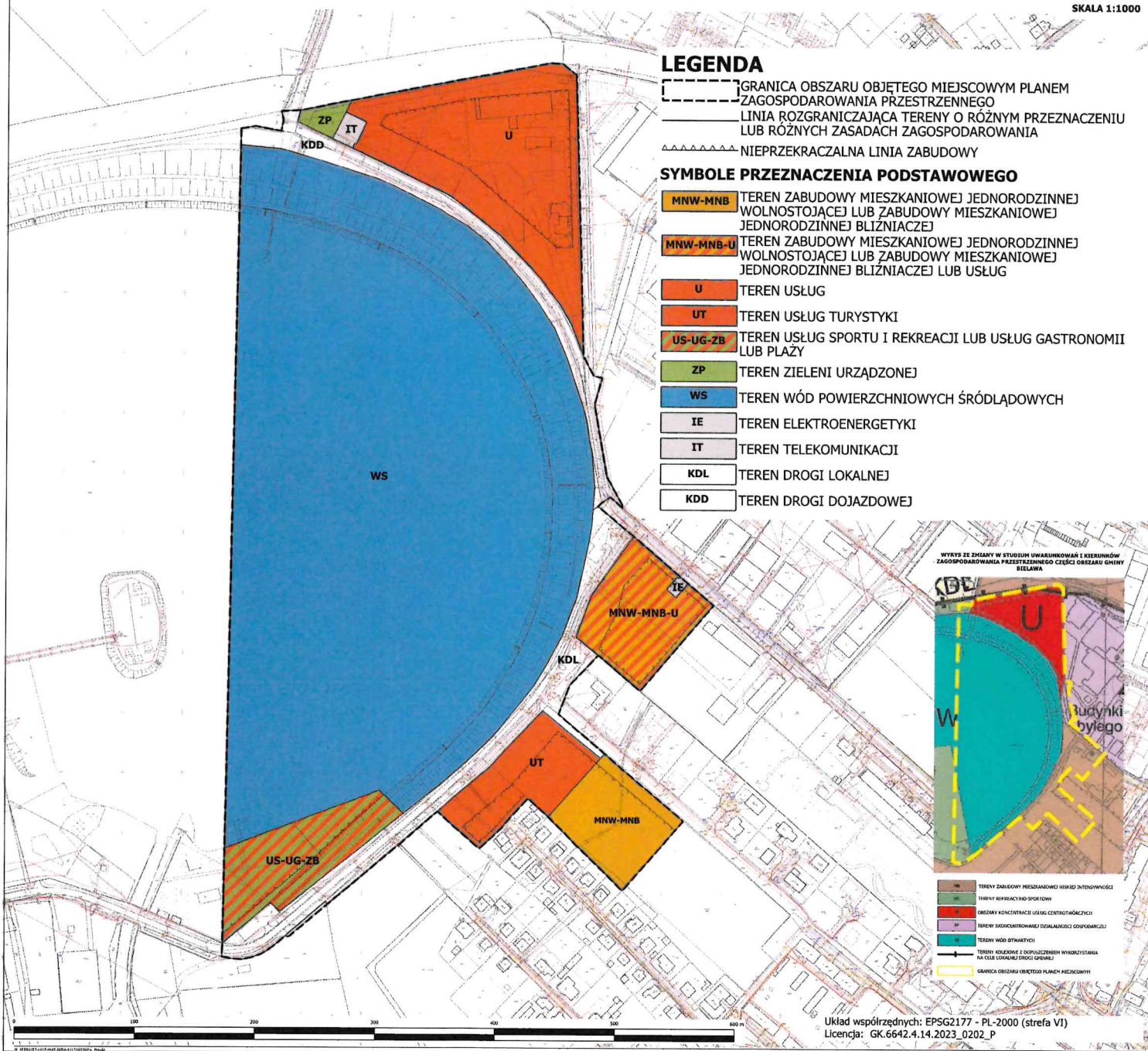
GMINA BIELAWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULIC PLAŻOWEJ I LOTNICZEJ W BIELAWIE

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 2023 r.



SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu

Do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic** **Plażowej i Lotniczej w Bielawie**, wyłożonego do publicznego wglądu od dnia 8 lipca 2024 r. do dnia 9 sierpnia 2024 r., z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 23 sierpnia 2024 r. wpłynęła jedna uwaga, dotycząca wprowadzenia na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem MNW-MNB-U funkcji magazynowej, mieszczącej się, zgodnie z nomenklaturą określoną w przepisach odrębnych, w klasie przeznaczenia PS – teren składów i magazynów. W związku z brakiem zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa – **uwaga nie została uwzględniona.**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia.....2024 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

Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Plażowej i Lotniczej w Bielawie oraz z przeprowadzonej analizy i wykonanej prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika, iż jego 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 2024 r.
Zalacznik4.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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną
po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Przedkładany do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Plażowej i Lotniczej w Bielawie został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr LXIX/612/2023 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 22 lutego 2023 r. Powierzchnia terenu objętego przedmiotowym opracowaniem wynosi ok. 20,5 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 Plażowej i Lotniczej w Bielawie,
- potrzeby rozwiązania istniejących i potencjalnych problemów przestrzennych,
- objęcia ustaleniami miejscowego planu terenów będących własnością osób prywatnych oraz gminy.

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 2014 r.

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. Z opracowania tego wynika, iż prognozowane skutki finansowe dotyczyć będą dochodu gminy z tytułu renty planistycznej w przypadku sprzedaży gruntu w ciągu 5 lat obowiązywania planu miejscowego, jak również z podatku od nieruchomości gruntowych przeznaczonych do zabudowy i nowo wybudowanych obiektów
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 8 lipca 2024 r. do 9 sierpnia 2024 r., z terminem składania uwag do 23 sierpnia 2024 r. W dniu 6 sierpnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. W okresie wyłożenia wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona.

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 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 u.p.z.p. 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 dla obszaru w rejonie ulic Plażowej i Lotniczej w Bielawie może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską Bielawy.



Lista nieuwzględnionych uwag.

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Plażowej i Lotniczej w Bielawie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęła uwaga do projektu planu. Burmistrz nie uwzględnił wniesionej uwagi i umieścił ją wraz z uzasadnieniem na liście nieuwzględnionych uwag sporządzonej stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, którą wraz z projektem planu miejscowego przedstawił Radzie Miejskiej.

Nie uwzględnia się uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Plażowej i Lotniczej w Bielawie, wyłożonego do publicznego wglądu od dnia 8 lipca 2024 r. do dnia 9 sierpnia 2024 r., z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 23 sierpnia 2024 r. złożonej przez pełnomocnika występującego w imieniu władającego nieruchomością, dotyczącej wprowadzenia na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem **MNW-MNB-U (działki 53/39 i 53/34 obręb Fabryczna)** funkcji magazynowej, mieszczącej się, zgodnie z nomenklaturą określoną w przepisach odrębnych, w klasie przeznaczenia PS – teren składów i magazynów.

Uzasadnienie

Obszar objęty granicami opracowania mpzp obejmuje Jezioro bielawskie wraz z najbliższym otoczeniem – jedną z atrakcji turystycznych miasta. Zbiornik wodny oraz tereny sąsiednie wykorzystywane są w celach rekreacyjnych oraz realizacji usług turystyki. Tereny przyległe do drogi KDL (przestrzeń publiczna) realizującej obsługę komunikacyjną dla tego obszaru powinny być zagospodarowane z należytą dbałością o ład przestrzenny i estetykę. Teren objęty uwagą sąsiaduje z terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i użytkowany jest jako baza transportowa (plac parkingowy i manewrowy samochodów ciężarowych). W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bielawa wskazany został dla tego obszaru kierunek zagospodarowania w postaci MN – Tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności z możliwością realizacji usług.

Studium nie przewiduje możliwości lokalizacji na tym terenie dominującego przeznaczenia produkcji oraz usług składów i magazynów.

Na terenie oznaczonym symbolem MNW-MNB-U możliwa jest natomiast lokalizacja obiektu o funkcji magazynowej związanego z przeznaczeniem terenu.

W. Ch.

