

Projekt

Projektodawca Burmistrz
Sporządził Referat Gospodarki Przestrzennej

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BIELAWY**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
w rejonie ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszcami**

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 2025 r. poz. 1153 ze zmianami)¹⁾ i art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami)²⁾ 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 ze zmianami)³⁾ oraz w związku z uchwałą Uchwałą nr XVIII/140/2025 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszcami 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.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszcami, zwany dalej planem miejscowym, obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,7 ha w granicach wyznaczonych na rysunku planu miejscowego, który stanowi część graficzną 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 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 2;
- 3) dane przestrzenne – załącznik nr 3.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2025r. poz. 1436

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023r.poz. 1688, Dz. U. z 2024r. poz. 1907 i 1940, w Dz. U. z 2025r. poz. 527, 680, 1668, 1847, oraz w Dz.U. z 2026r. poz. 24

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024r.poz. 1824 oraz w Dz U. z 2025r. poz. 527, 1543, 1668

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) zasad scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) **granica obszaru objętego planem miejscowym** - granica ta określa obszar, na którym obowiązują ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**, zwana także linią rozgraniczającą;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy**;
- 4) **symbol klasy przeznaczenia terenu**.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, elementy rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub zagospodarowanie ustalone w rozdziale 2, które powinno przeważać na powierzchni działki budowlanej;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków i wiat oraz urządzeń służących do wytwarzania energii elektrycznej; linia ta nie dotyczy części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków.

§ 3. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się tereny o przeznaczeniu oznaczonym następującymi symbolami klasy przeznaczenia, zgodnymi z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

- 1) **PEF – teren elektrowni słonecznej**;
- 2) **RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 3) **KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują, nie określone w innych paragrafach, **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Lokalizacja budynków jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. Sposób lokalizacji budynków i wiat powinien uwzględniać:

- 1) utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz do niezbędnych sieci uzbrojenia terenu;
- 3) zachowanie dla nowych budynków odległości nie mniejszej niż 5 m od granic dróg wewnętrznych niewydzielonych na rysunku planu miejscowego.

4. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków.

5. Wysokość wolnostojących budowli, takich jak: wieże, maszty, słupy nie może przekraczać wysokości określonej dla zabudowy na danym terenie.

7. Przy projektowaniu poszczególnych elementów zainwestowania należy uwzględnić zasady wynikające z uniwersalnego projektowania, w szczególności służące zapewnieniu dostępności architektonicznej osobom ze szczególnymi potrzebami.

8. W granicach terenów o ustalonych przeznaczeniach dopuszcza się elementy zagospodarowania niezbędne dla poprawnego funkcjonowania terenów, w szczególności: urządzenia budowlane towarzyszące temu przeznaczeniu, miejsca do parkowania w formie parkingów terenowych oraz dojścia i dojazdy oraz inne urządzenia i budowle bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym **obowiązują zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć infrastrukturalnych.

3. Na terenach oznaczonych symbolem „PEF”, w celu redukcji refleksów świetlnych, należy na panelach fotowoltaicznych stosować powłoki antyrefleksyjne minimalizujące współczynnik odbicia promieni.

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

§ 6. 1. 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.

§ 7. 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.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przebiegu sieci uzbrojenia terenu, w pasach eksploatacyjnych:

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – o szerokości min. 22 m, po 11 m z obu stron od osi linii;
- 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości min. 14 m, po 7 m z obu stron od osi linii;
- 3) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN200 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wodociągu magistralnego fi400 – min. 5m z obu stron od osi wodociągu.

3. Zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, sadzenia roślinności wysokiej oraz zagospodarowania terenu w sposób uniemożliwiający prawidłowe użytkowanie i prowadzenie prac eksploatacyjnych przy sieciach infrastruktury technicznej.

4. Na terenach w pasie położonym wzdłuż linii kolejowej należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w tym ustawy o transporcie kolejowym.

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Powiązania terenów i układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym ustala się w oparciu o drogi wewnętrzne oznaczone symbolami „1KR” i „2KR”.

3. Dopuszcza się realizowanie powiązań komunikacyjnych obszaru planu miejscowego z otoczeniem również za pomocą dróg wewnętrznych, dojazdów oraz ciągów pieszych nie wydzielonych na rysunku planu miejscowego, pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa użytkowników i zgodności z innymi ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

4. Dopuszcza się realizowanie dostępu do działek poprzez drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu miejscowego, o których mowa w poprzednim ustępie, o minimalnej szerokości 5 m.

5. Dopuszcza się lokalizację terenowych miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych na terenach „PEF”, w ilości min.1 miejsce na 1000 m² powierzchni obiektów produkcyjnych oraz min. 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu oraz lokalizację obiektów zapewniających właściwe ich funkcjonowanie, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu i nie zostaną naruszone przepisy odrębne.

3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

4. Odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej prowadzącej ścieki do oczyszczalni lub w razie braku warunków przyłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej należy postępować z nimi w sposób określony przez przepisy odrębne.

5. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o sieć dystrybucyjną – średniego i/lub niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe – odpowiednio do potrzeb.

7. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

9. Na obszarze objętym planem miejscowym dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wykorzystujące energię wiatru oraz biomasy.

§ 10. 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

§ 11. 1. Dla terenów o symbolu klasy przeznaczenia „PEF” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren elektrowni słonecznej**. Dopuszcza się magazynowanie energii wytworzonej ze źródeł odnawialnych oraz budynki magazynowe, które stanowić będą integralną część elektrowni słonecznej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy w przedziale 0,01- 0,5;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków 8 m,
 - b) budowli 10 m;
- 5) geometria dachów dowolna.

§ 12. 1. Dla terenów o symbolu klasy przeznaczenia „RN” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**.

2. Dopuszcza się wprowadzanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych w formie kęp lub enklaw, pasów, rzędów lub szpalerów, w tym o funkcji wiatrochronnej, dróg transportu rolnego oraz infrastrukturę techniczną niewymagającą zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 13. 1. Dla terenów o symbolu klasy przeznaczenia „KR” ustala się przeznaczenie podstawowe – **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz miejsc parkingowych w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

Rozdział 3.

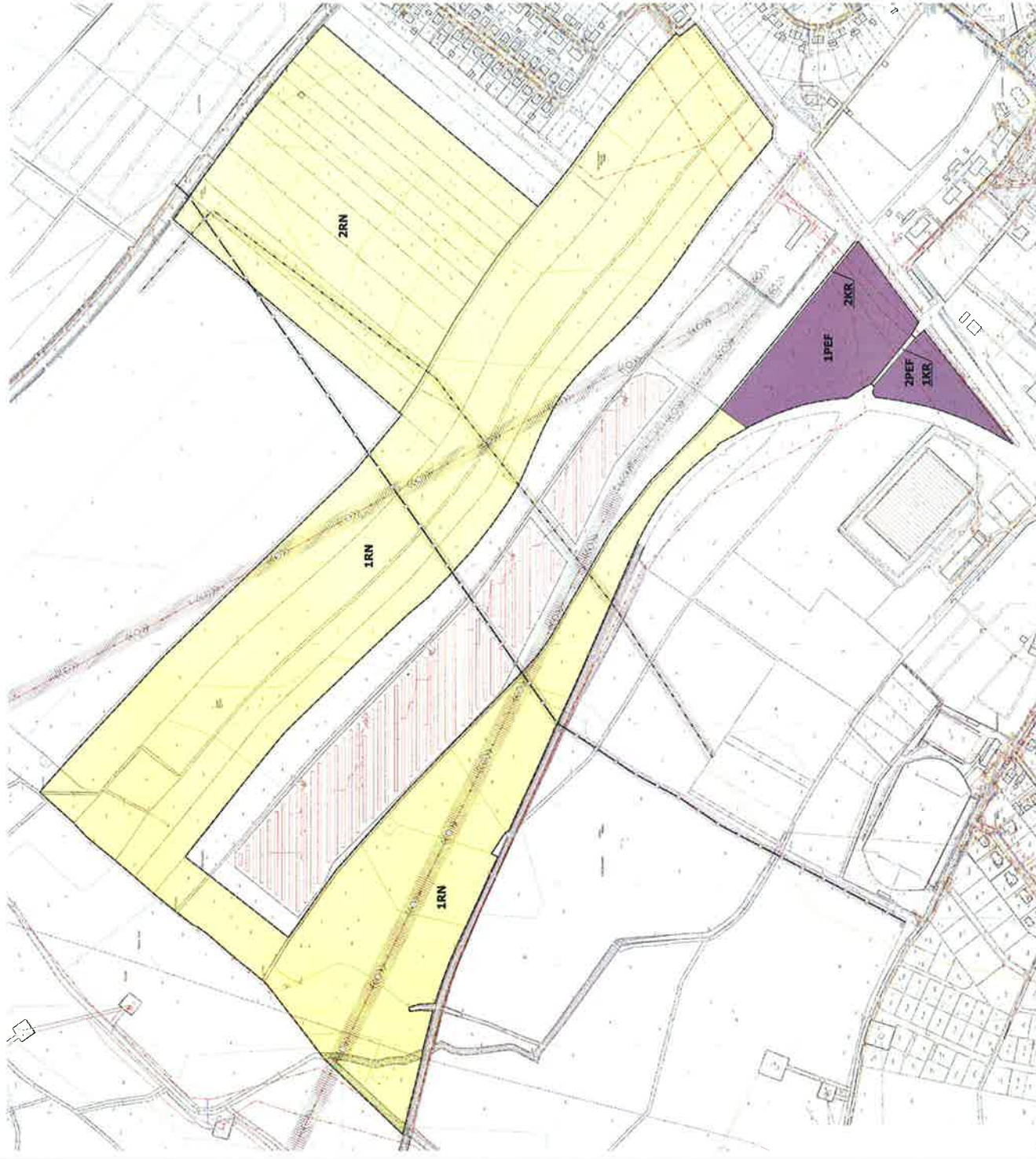
Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

DCA PRAWNY
Alicja Rak
WR 1004

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ULICY BOHATERÓW GETTA, LINII KOLEJOWEJ I GRANICY Z PIESZYCAMI



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEPNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

RN	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
-----------	---

TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ

TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA
WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV WRAZ
Z PASEM TECHNICZNYM

GAZOCIĄG ŚREDNIEGO PODWYŻSZONEGO
CIŚNIENIA DN200 WRAZ Z PASEM
TECHNICZNYM

WODOCIĄG MAGISTRALNY WRAZ
Z PASEM TECHNICZNYM

Układ współrzędnych: EPSG2177 - PL-2000 (strefa VI)
Licencja: GK.6642.4.20.2025_0202_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia.....2026 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 / j.t.Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zm./ rozstrzyga się co następuje:

§ 1. Z ustaleń zawartych w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszycami 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 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 2026 r.
Zalacznik3.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 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Przedkładany do uchwalenia na dzisiejszej sesji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszcami został sporządzony w trybie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozpoczęcie prac nastąpiło na podstawie uchwały nr XVII/140/2025 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 maja 2025 r. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego o powierzchni ok. 47,7 ha położony jest w północno – zachodniej części miast i przylega bezpośrednio do granic administracyjnych gminy Pieszyce.

Projekt regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu odnosi się m.in. do następujących zagadnień:

- określenie zasad zagospodarowania oraz włączenia obszaru do istniejącego układu komunikacyjnego i systemu infrastruktury technicznej,
- ustalenia przeznaczenia terenów nie zainwestowanych w sposób komponujący się z terenami sąsiednimi, zapewniając ich ochronę z uwagi na atrakcyjne położenie,
- rozwiązywanie istniejących problemów przestrzennych, wynikających ze sposobu użytkowania terenów oraz potencjalnych zamiarów inwestorskich.

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 – 01 czerwca do 01 lipca 2025r.

2.Rozpatrzenie zgłoszonych wniosków.

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

4.Przeprowadzenie fazy opiniowania i uzgadniania projektu miejscowego planu /łącznie 18 organów i jednostek/ - zakończenie w październiku 2025r.

5.Wyłożenie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania środowisko do publicznego wglądu z terminem zakończenia zbierania uwag do dnia 19 grudnia 2025r. W trakcie wyłożenia oraz przeprowadzonych konsultacji społecznych miejscowego planu nie wpłynęła żadna uwaga

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 2024r., poz. 1112 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 z dnia 14.04.2025r.

- ustalenia zawarte w Postanowieniu Państwowego Powiatowego Inspektora sanitarnego w Dzierżoniowie z dnia 31.10.2025r.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z wymogami u.p.z.p. i 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.

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 ulicy Bohaterów Getta, linii kolejowej i granicy z Pieszycami nie wywołuje negatywnych skutków finansowych dla budżetu gminy z tytułu realizacji jej ustaleń i może podlegać uchwaleniu przez Radę Miejską.

Kierownik Referatu

Waldemar Nędza

