



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 czerwca 2017 r.

Poz. 2760

### UCHWAŁA NR 36/344/17 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 31 maja 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piławskiej w Bielawie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2016 r. poz. 446 ze zmianami<sup>1)</sup>), art. 3 i 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2016 r. poz. 778 ze zmianami<sup>2)</sup>), w związku z uchwałą nr 14/115/15 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 30 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piławskiej w Bielawie oraz po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, Rada Miejska Bielawy uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulicy Piławskiej w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** Plan miejscowy obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,3 ha, w granicach wyznaczonych na załączniku graficznym nr 1, stanowiącym rysunek planu miejscowego.

**§ 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu miejscowego są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2016r. poz. 1579, 1948, Dz.U. z 2017r. poz. 730.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U z 2016r. poz. 904, 961, 1250, 1579, Dz.U. z 2017r. poz. 730.

- 4) dopuszczalny kierunek dostępu do drogi;
- 5) oznaczenia określające przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu miejscowego nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.

**§ 4. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego ograniczające część terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia ta dotyczy ściany zewnętrznej kubaturowej części budynku;
- 4) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe, w tym mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy.

**§ 5.** Na obszarze objętym planem miejscowym, ze względu na brak występowania, nie formułuje się ustaleń dla:

- 1) obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
  - a) terenów górniczych,
  - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) terenów zaliczonych do przestrzeni publicznych;
- 4) terenów, na których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie;
- 5) krajobrazów priorytetowych.

**§ 6.** Przeznaczenie terenu. Dla terenu oznaczonego symbolem MNU ustala się przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

**§ 7.** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się, że wszelkie przedmioty pozyskane podczas prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkiem, podlegają ochronie prawnej zgodnie z przepisami odrębnymi. Postępowanie z przedmiotami lub obiektami o cechach zabytkowych odkrytymi podczas prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych należy prowadzić z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 8.** Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - b) 4 m<sup>2</sup> dla działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) 16 m na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - b) 2 m dla działek pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^{\circ}$  z tolerancją  $10^{\circ}$ .

**§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

1. Działalność usługowa nie powinna powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. W granicach terenów objętych planem miejscowym ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych na terenie oznaczonym symbolem MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

4. Cały obszar planu miejscowego znajduje się w granicach jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) – Piława od źródła Gniłego Potoku o kodzie PLRW60006134489, dla której obowiązują ustalenia wynikające z Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry.

**§ 10. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

1. Należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w określonych na rysunku planu miejscowego pasach technicznych istniejących przesyłowych linii elektroenergetycznych:

- 1) linii dwutorowej 110kV - 21 m po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii;
- 2) linii 20 kV - 11 m po obu stronach linii, licząc w poziomie od osi linii.

2. Ograniczenia, o których mowa wyżej dotyczą w szczególności zakazu lokalizacji nowej zabudowy oraz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej pod linią oraz wymogów wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

1. W zakresie komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do drogi publicznej bezpośrednio przyległej do południowo-wschodniej granicy planu miejscowego, z dopuszczeniem dostępu do działek poprzez drogi wewnętrzne nie wydzielone na rysunku planu miejscowego, o minimalnej szerokości 5 m;
- 2) obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych, lecz nie mniej niż:
  - a) 2 stanowiska parkingowe na 1 mieszkanie,
  - b) 1 stanowisko parkingowe dla funkcji usługowej na każde rozpoczęte  $50 \text{ m}^2$  powierzchni usługowej,
  - c) 1 miejsce parkingowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 6 miejsc parkingowych;
- 3) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach garażowych;
- 4) miejsca parkingowe otwarte należy realizować jako utwardzone w całości lub w części.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

- 1) należy zapewnić połączenie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach inwestorów.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz dopuszcza się także korzystanie z własnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z dopuszczeniem studni chłonnych lub retencji, do kanalizacji deszczowej lub innego odbiornika na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy w miarę potrzeb utwardzić i skanalizować, z zanieczyszczeniami postępować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

6. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców napowietrzną lub kablową siecią elektroenergetyczną dystrybucyjną;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych (kubaturowych lub słupowych);
- 4) w przypadku budowy kubaturowej stacji transformatorowej dopuszcza się jej lokalizację na granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

7. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) docelowo dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło należy realizować z indywidualnych lub zbiorczych źródeł, zalecane stosowanie paliw proekologicznych, niskoemisyjnych (energia elektryczna, olej opałowy, gaz przewodowy lub płynny itp.) lub ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatrowej.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

## **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **MNU**, dla którego ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, bez określania wzajemnych proporcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne i usługowe w zabudowie wolno stojącej lub zwartej;
- 2) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 100 m<sup>2</sup> dla każdej z działek;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy w przedziale 0,01 do 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 35 % powierzchni działki;
- 5) wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty i wysokość zabudowy:
  - a) wysokość budynków nie większa niż 9 m,

- b) wymiar pionowy budowli nie większy niż 12 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch;
- 7) geometria dachów:
- a) dachy symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 45°,
  - b) nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach nie mniejszych niż 30°,
  - c) w wiatach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach nie mniejszych niż 20°.
3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, tożsamą z granicą pasa technicznego linii elektroenergetycznych.
4. Ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych oraz bali drewnianych.
5. Ustala się stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze naturalnej ceramiki budowlanej.

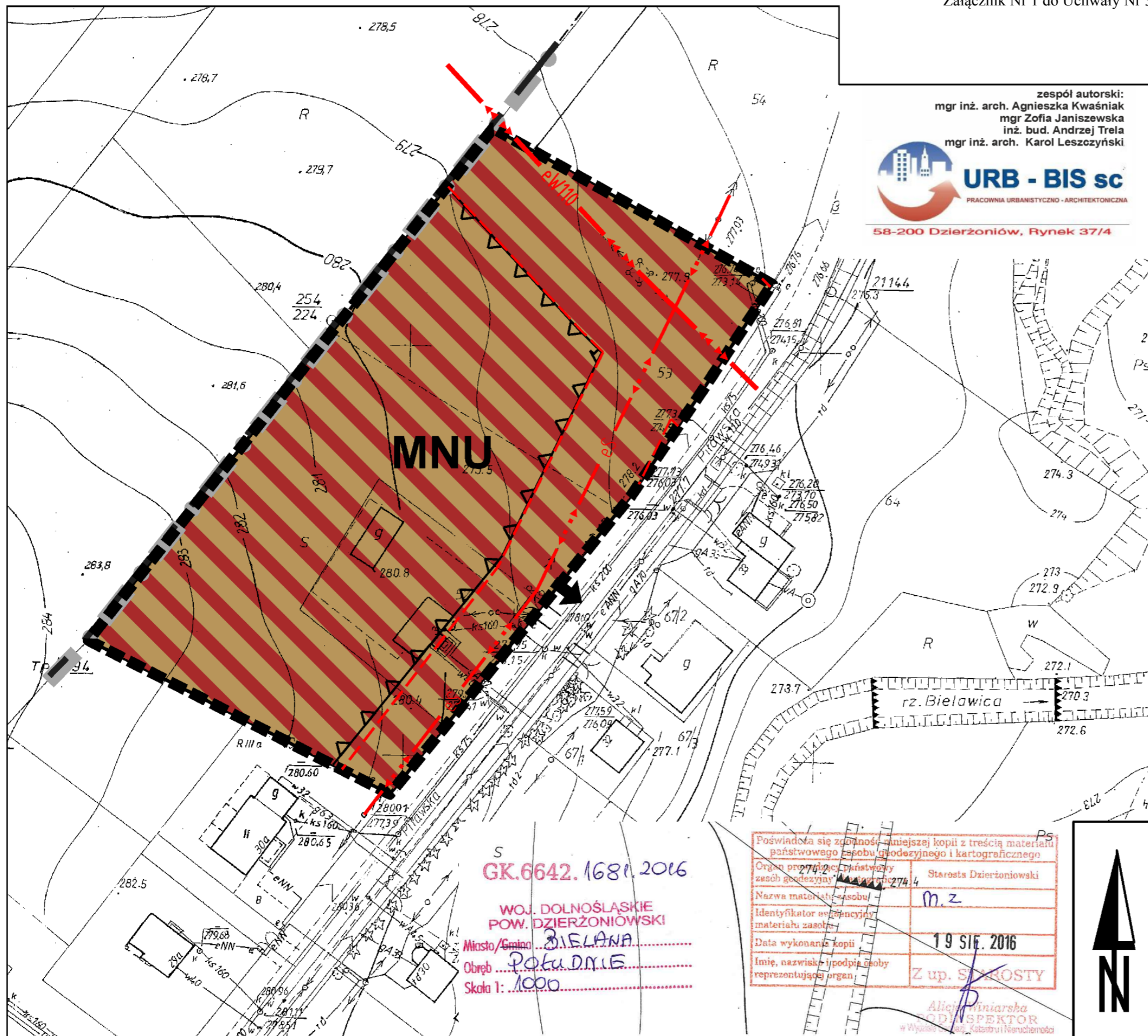
### **Rozdział 3. Ustalenia końcowe**

**§ 13.** Na obszarze planu miejscowego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

**§ 14.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*Z. Dragan*



zespół autorski:  
mgr inż. arch. Agnieszka Kwaśniak  
mgr Zofia Janiszewska  
inż. bud. Andrzej Trela  
mgr inż. arch. Karol Leszczyński

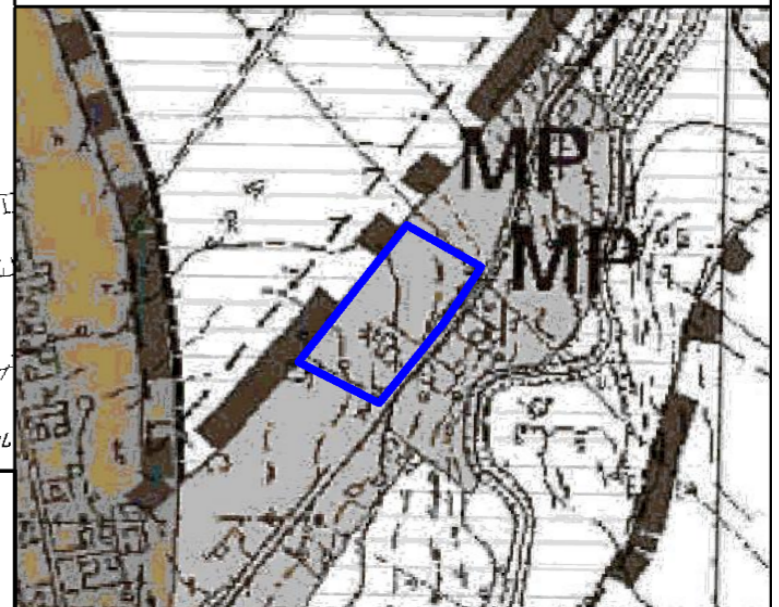
**URB - BIS sc**  
PRACOWNIA URBANISTYCZNO - ARCHYTEKTONICZNA

58-200 Dzierżonów, Rynek 37/4

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU W REJONIE ULICY PIŁAWSKIEJ W BIELAWIE**

- LEGENDA**
- OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- granice opracowania planu miejscowego
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - dopuszczalny kierunek dostępu do drogi
- SYMBOLE OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIE TERENU:**
- MNU** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- SYMBOLE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU:**
- granice gminy
  - granice obrębów ewidencyjnych
  - istniejące linie elektroenergetyczne WN 110kV
  - istniejące linie elektroenergetyczne SN 20kV
  - granice pasa technicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV i SN 20kV

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA**



uchwała nr XXVII/220/2000 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY z dnia 29 listopada 2000 r. ze zmianami.  
rysunek i tekst jednolity podjęty uchwałą nr LVII/552/14 z dnia 29 października 2014 r.

GK.6642.1681.2016

WOJ. DOLNOŚLĄSKIE  
POW. DZIERŻONIÓWSKI

Miasto/Gmina BIELAWA

Obręb Południe

Skala 1: 1000

Poświadczam zgodność najmniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny	Starosta Dzierżonowski
Nazwa materiału zasobu	M.Z
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	19 SIE. 2016
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z up. STAROSTY



Alicja Mniarska  
ODINSPEKTOR  
w Wydziale Geodezji, Katastru i Nieruchomości

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 36/344/17 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 31 maja 2017r.

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

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zmianami) ze względu na brak przedmiotowych uwag, Rada Miejska Bielawy nie dokonuje rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulicy Pilawskiej w Bielawie.**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 36/344/17 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 31 maja 2017r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, 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 pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także innych środków zewnętrznych.