



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 października 2017 r.

Poz. 4097

UCHWAŁA NR 41/379/17 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 27 września 2017

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru B w rejonie Głównego Punktu Zasilania w Bielawie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami¹⁾) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy Nr XLIII/418/13 z dnia 30 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska Bielawy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielawa uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru B w rejonie Głównego Punktu Zasilania w Bielawie, zwany dalej **planem miejscowym**, obejmuje obszar o powierzchni ok. 19 ha, w granicach przedstawionych na rysunku planu miejscowego.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 2. W granicach obszaru objętego planem miejscowym, ze względu na brak występowania przedmiotu regulacji, nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obszarów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2016 r. poz. 1579, 1948, Dz.U. z 2017 r. poz. 730, 935.

5) liczby miejsc do parkowania pojazdów, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – gdyż planowane i istniejące zagospodarowanie nie wymaga stałych miejsc do parkowania.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym pokrywająca się z granicą administracyjną gminy;
- 2) granica obszaru objętego planem miejscowym niepokrywająca się z granicą administracyjną gminy;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochronnej;
- 6) oznaczenia określające przeznaczenia terenów.

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

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – 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 zajmować nie mniej niż 51% powierzchni działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć dopuszczone na danym terenie – niekolidujące z przeznaczeniem podstawowym – inne rodzaje przeznaczenia lub zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą tę część terenu, na którym dopuszcza się lokalizowanie zabudowy.

§ 5. Na obszarze planu miejscowego wyznacza się wymienione poniżej tereny o przeznaczeniu podstawowym, zgodnym z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 2 niniejszej uchwały:

- 1) teren obiektów i urządzeń elektroenergetyki – oznaczony symbolem „E”;
- 2) teren farm fotowoltaicznych o mocy nieprzekraczającej 2MW na 1 ha – oznaczony symbolem „EF”;
- 3) tereny użytkowania rolniczego – oznaczone symbolami: „1R”, „2R” i „3R”;
- 4) teren drogi wewnętrznej – oznaczony symbolem „KDW”.

§ 6. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują, nieokreślone w innych paragrafach, **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i krajobrazu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu** wymienione w niniejszym paragrafie.

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

3. Sposób lokalizacji zabudowy powinien uwzględniać:

- 1) utrzymanie określonej na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem „E” minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren „KDW” wynosi 5 m,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem „EF” minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczającej teren „KDW” oraz od granicy obszaru objętego planem miejscowym wynosi 5 m;
- 2) zapewnienie dostępu do dróg oraz do niezbędnej infrastruktury technicznej.

4. Wysokość zabudowy określono w rozdziale 2. Wysokość budowli nie powinna przekraczać 20 m.

§ 7. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Prowadzona na obszarze projektu planu działalność nie może naruszać standardów jakości środowiska ustalonych dla sąsiednich działek.

3. Granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, będącymi skutkiem dopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem „EF” farm fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu „EF”.

4. Na terenie oznaczonym symbolem „EF”, w celu redukcji refleksów świetlnych, należy na panelach fotowoltaicznych stosować powłoki antyrefleksyjne minimalizujące współczynnik odbicia promieni.

§ 8. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego** wymienione w niniejszym paragrafie.

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

§ 9. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Określa się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem „E”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 9000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 80 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15°;
- 2) dla zabudowy na terenie oznaczonym symbolem „EF”:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 10000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 15°;
- 3) dla urządzeń infrastruktury technicznej:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,
 - c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 45°;
- 4) dla dróg wewnętrznych minimalna szerokość 5 m.

§ 10. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują, nieokreślone w innych paragrafach, ustalenia dotyczące **szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych – w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w przepisach prawa budowlanego – właściwych dla obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami niniejszej uchwały.

3. 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 40 m, po 20 m z obu stron od osi linii;
- 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości 22 m, po 11 m z obu stron od osi linii;
- 3) gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN200 – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wodociągu magistralnego – zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zasięgu pasów eksploatacyjnych, o których mowa w poprzednim ustępie, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wynikają z przepisów odrębnych, i dotyczą w szczególności:

- 1) zakazu lokalizowania budynków;
- 2) zakazu sadzenia roślinności wysokiej.

5. W sposobie zagospodarowania terenów należy uwzględnić dostęp do sieci uzbrojenia terenu.

§ 11. 1. Na obszarze planu miejscowego 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 drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem „KDW”.

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 odrębnymi przepisami.

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 miejsc parkingowych dla pojazdów samochodowych na terenach, na których dopuszczono je w rozdziale 2.

§ 12. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci uzbrojenia terenu, o ile nie zostanie zakłócone przeznaczenie podstawowe terenu.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnych ujęć wody na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

4. Ustala się 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 inny sposób określony przez przepisy odrębne.

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenie w energię elektryczną i media telekomunikacyjne:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną może być realizowane w oparciu o sieć dystrybucyjną oraz stacje transformatorowe - odpowiednio do potrzeb;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii elektrycznej z farm fotowoltaicznych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem „EF” oraz z innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem energii wiatru;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 13. 1. Na obszarze planu miejscowego obowiązują ustalenia dotyczące **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Na obszarze planu miejscowego dopuszcza się, oprócz wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy, również – przed wprowadzeniem określonego w planie miejscowym przeznaczenia wiążącego się z zabudową – użytkowanie niezagospodarowanych w sposób docelowy terenów w formie zaplecza prac budowlanych prowadzonych w sąsiedztwie.

§ 14. 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. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2. Przepisy szczegółowe

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „E” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia elektroenergetyki:

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zieleń urządzona,
- b) miejsca do parkowania będące zagospodarowaniem towarzyszącym przeznaczeniu podstawowemu, w formie parkingów terenowych.

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

- 1) wysokość zabudowy - nie więcej niż 8 m;
- 2) dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połąci do 45°;
- 3) pokrycia dachowe matowe w kolorze zbliżonym do naturalnego koloru ceramiki, czarne albo szare;
- 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej powinna mieścić się w przedziale 0,01-0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić minimum 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „EF” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – farmy fotowoltaiczne o mocy nieprzekraczającej 2MW na 1 ha;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleń izolacyjna,
 - b) miejsca do parkowania będące zagospodarowaniem towarzyszącym przeznaczeniu podstawowemu, w formie parkingów terenowych.

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

- 1) wysokość zabudowy – nie więcej niż 6 m;
- 2) dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu do 45°;
- 3) pokrycia dachowe matowe w kolorze zbliżonym do naturalnego koloru ceramiki, czarne albo szare;
- 4) powierzchnia zabudowy nie powinna przekraczać 20% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej powinna mieścić się w przedziale 0,0-0,5;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić minimum 75% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami „1R”, „2R”, „3R” ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - użytkowanie rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - ogrodnictwo oraz uprawy pod szkłem lub folią.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się:

- 1) zakładania nowych zadrzewień, zakrzewień i zalesień, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy zieleni o charakterze izolacyjnym;
- 2) lokalizacji budynków.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem „KDW” ustala się przeznaczenie podstawowe dla **drogi wewnętrznej**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną tego terenu.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:

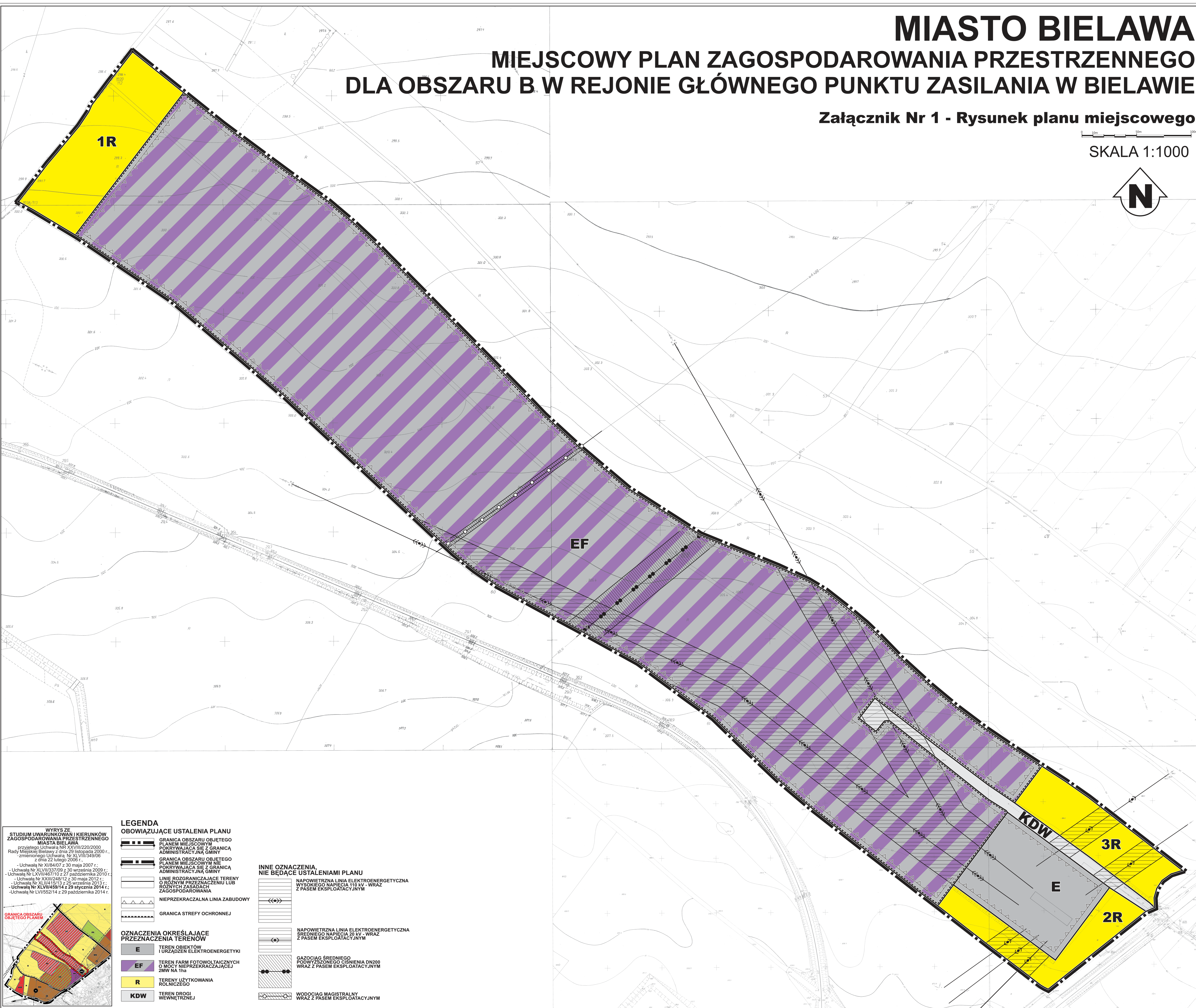
Z. Dragan

MIASTO BIELAWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU B W REJONIE GŁÓWNEGO PUNKTU ZASILANIA W BIELAWIE

Załącznik Nr 1 - Rysunek planu miejscowego

SKALA 1:1000



LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM NIE POKRYWAJĄCA SIĘ Z GRANICĄ ADMINISTRACYJNĄ GMINY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ

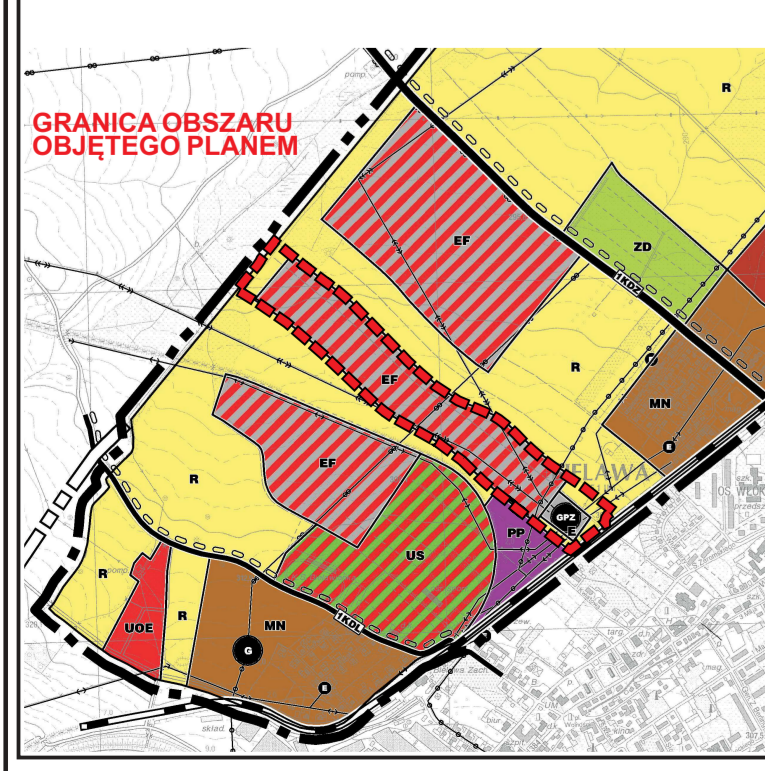
OZNACZENIA OKREŚLAJĄCE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- E** TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYKI
- EF** TERENY FARM FOTOWOLTAYCZNYCH O MOCY NIEPRZEKACZAJĄCEJ 2MW NA 1ha
- R** TERENY UŻYTKOWANIA ROLNICZEGO
- KDW** TERENY DRÓGI WEWNĘTRZNEJ

INNE OZNACZENIA, NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV - WRAZ Z PASEM EKSPLOATACYJNYM
- NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV - WRAZ Z PASEM EKSPLOATACYJNYM
- GAZOCIĄG ŚREDNIEGO PODWYŻSZONEGO CIŚNIENIA DN200 WRAZ Z PASEM EKSPLOATACYJNYM
- WODOCIĄG MAGISTRALNY WRAZ Z PASEM EKSPLOATACYJNYM

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIELAWA przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/220/2000 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 29 listopada 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVIII/349/09 z dnia 22 lutego 2009 r.,
- Uchwałą Nr XI/84/07 z 30 maja 2007 r.,
- Uchwałą Nr XLVIII/337/09 z 30 września 2009 r.,
- Uchwałą Nr LXVII/467/10 z 27 października 2010 r.,
- Uchwałą Nr XXVIII/248/12 z 30 maja 2012 r.,
- Uchwałą Nr XLII/415/13 z 26 września 2013 r.,
- Uchwałą Nr XLVIII/459/14 z 29 stycznia 2014 r.,
- Uchwałą Nr LVII/52/14 z 29 października 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 41/379/17

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia 27 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

W związku z brakiem uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru B w rejonie głównego punktu zasilania w Bielawie, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 41/379/17

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia 27 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskanych z funduszy Unii Europejskiej, a także z innych środków zewnętrznych.