



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 lipca 2025 r.

Poz. 3149

UCHWAŁA NR XIX/150/2025 RADY MIEJSKIEJ BIELAWY

z dnia 25 czerwca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Świętego Jana Pawła II i ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki 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 r. 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 r. poz. 1130 ze zm.)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) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej Bielawy nr V/43/2024 z dnia 10 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Świętego Jana Pawła II i ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki 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 Alei Świętego Jana Pawła II i ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki w Bielawie, zwany dalej planem miejscowym.

2. Granice obszaru o powierzchni ok. 3,5 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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907, 1940

²⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907, 1940, oraz w Dz. U. z 2025 r. poz. 527

4) symbol określający 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 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, 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 terenu;
- 4) 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 oraz wiat, 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;
- 2) **dachy płaskie** – należy przez to rozumieć dachy 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) U-PP-PS – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) KDL – teren drogi lokalnej;
- 4) KDG – teren drogi głównej.

§ 4. 1. Na obszarze planu obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymienione w niniejszym paragrafie.

2. Lokalizacja budynków nadziemnych oraz wiat jest możliwa wyłącznie wewnątrz obszaru określonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, których przebieg wskazano na rysunku planu miejscowego.

3. Sposób lokalizacji planowanych budynków powinien uwzględniać:

- 1) utrzymanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu miejscowego wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL, w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczających drogę;

- 2) zachowanie odległości od drogi głównej oznaczonej symbolem KDG, z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych, w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczających drogę;
- 3) zachowanie odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych niewydzielonych w planie miejscowym;
- 4) projektowaną zabudowę kubaturową kształtować równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony Alei Św. Jana Pawła II (przyległej do południowo – wschodniej granicy planu miejscowego).

4. Wysokość anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 30% wysokości tych budynków. Obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy dla budowli – 15 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej.

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

6. 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów liniowych;
- 2) dla całego obszaru objętego granicami planu miejscowego wprowadza się zakaz przekraczania standardów emisyjnych oraz 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) wprowadza się zakaz lokalizowania podmiotów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) w celu ochrony wód podziemnych oraz gruntu przed zanieczyszczeniem wprowadza się obowiązek stosowania dostępnych technologii i zabezpieczeń izolujących potencjalne lub rzeczywiste ogniska zanieczyszczeń.

§ 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: 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.

§ 9. 1. W zakresie **kształtowania przestrzeni publicznych** pasy dróg oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami KDL i KDG zalicza się do przestrzeni publicznych, dla których obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się zakaz stosowania siddingu lub blach falistych i trapezowych oraz bali drewnianych jako materiału wykończenia elewacji budynków od strony terenów przestrzeni publicznej.

§ 10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** dla terenu oznaczonego symbolem **U-PP-PS** 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 – 4000 m²;
- 3) minimalne szerokości frontów działek – 50 m;
- 4) minimalna szerokość dla dróg wewnętrznych – 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 istniejącą drogę KDL oraz niewydzielone drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości 5 m.

2. Ustala się następującą klasyfikację funkcjonalną dróg:

- 1) KDL – droga klasy lokalnej;
- 2) KDG – droga klasy głównej.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej w lokalach usługowych;
- 2) 1 miejsce na 3 pracowników dla funkcji przemysłowej oraz składów i magazynów, lecz nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 3) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźnika 1 miejsce na 20 miejsc parkingowych.

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.

§ 12. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu 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 rodzajów paliw i instalacji, w których następuje spalanie, zgodne z ustaleniami aktów 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, z wyłączeniem: wolnostojących instalacji wiatrowych, instalacji wykorzystujących biomasę lub biogaz.

Rozdział 2.

USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji paliw;
- 3) wyklucza się usługi: zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki i edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi kultu religijnego;
- 4) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,5,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,1,
 - d) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 0,5;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków 15 m,
 - b) geometria dachów w postaci dachów dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połąci i nachyleniu w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla całego zespołu obiektów obudowanych attyką;
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej 4 000 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zezwala się na realizację budowli i urządzeń hydrotechnicznych;

- 3) dopuszcza się przekraczanie wód śródlądowych obiektami mostowymi, sieciami dystrybucyjnymi uzbrojenia terenu oraz innymi urządzeniami.

§ 15. Dla terenu o symbolu klasy przeznaczenia **KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej;
- 2) z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

§ 16. Dla terenów o symbolu klasy przeznaczenia **KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi lokalnej;
- 2) z uwzględnieniem innych regulacji niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu miejscowego.

Rozdział 3. USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. 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%.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

§ 20. Traci moc uchwała nr XVIII/137/2025 Rady Miejskiej Bielawy z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Świętego Jana Pawła II i ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki w Bielawie.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Ryszard Dźwiniel

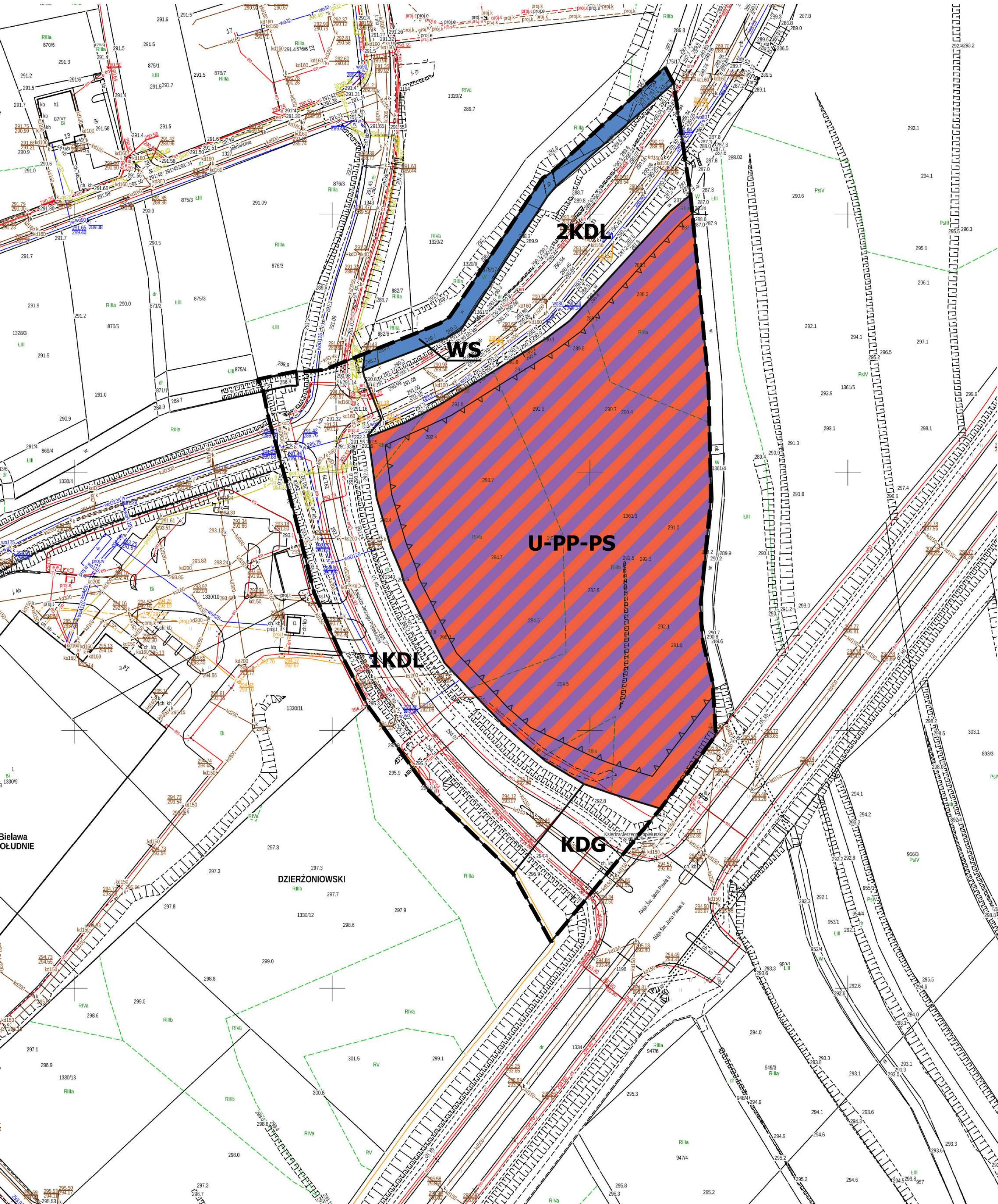
GMINA BIELAWA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU W REJONIE ALEI ŚWIĘTEGO JANA PAWŁA II I ULICY KSIĘDZA JERZEGO POPIEŁUSZKI W BIELAWIE

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/150/2025
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 25 czerwca 2025 r.



SKALA 1:1000



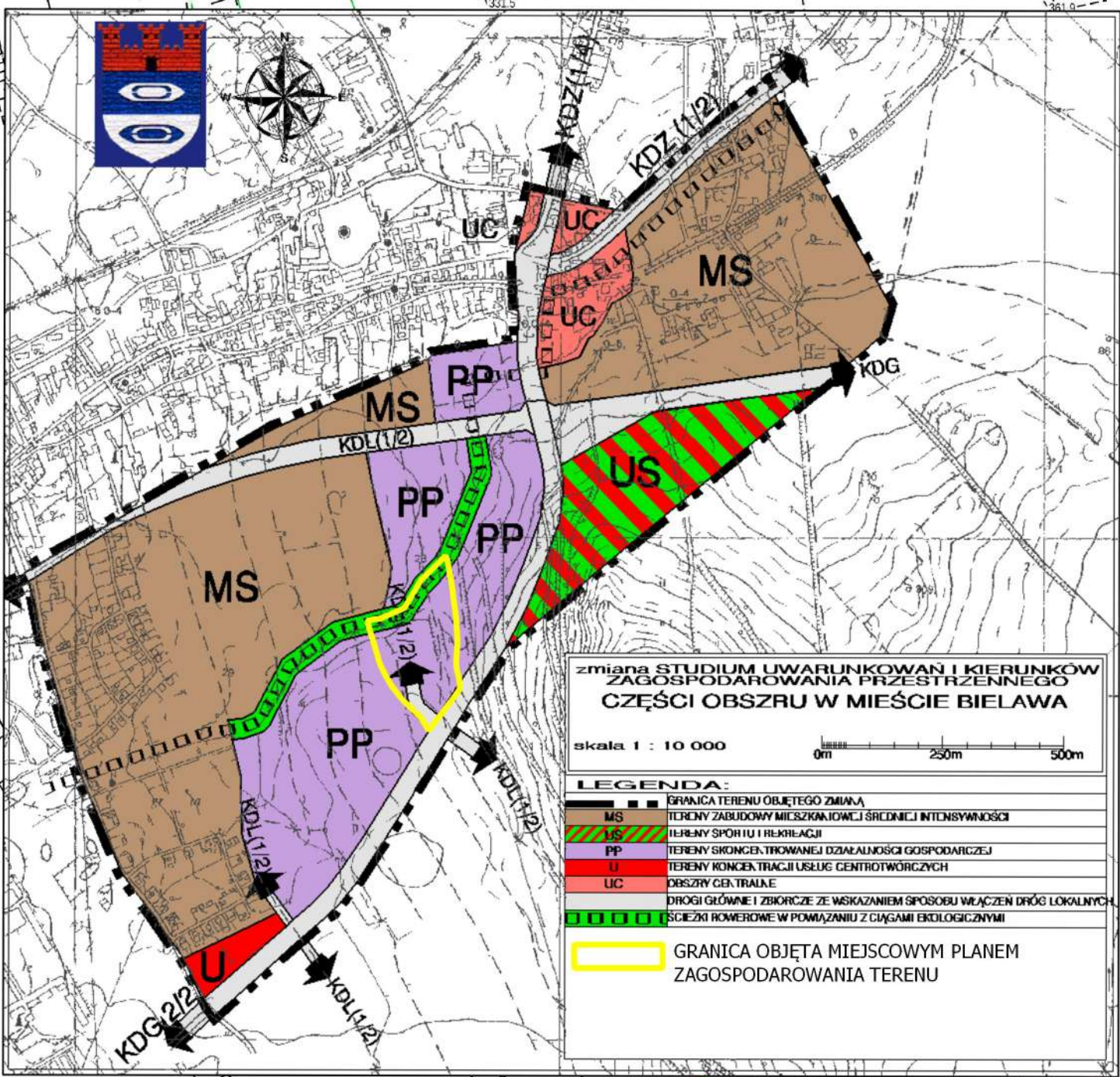
LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

SYMBOLE PRZEZNACZENIA PODSTAWOWEGO

- U-PP-PS** TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELAWA



Układ współrzędnych: EPSG2177 - PL-2000 (strefa VI)
Licencja nr GK.6642.4.28.2024_0202_P

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/150/2025

Rady Miejskiej Bielawy

z dnia 25 czerwca 2025 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) rozstrzyga się co następuje:

Z ustaleń zawartych w uchwale **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie Alei Świętego Jana Pawła II i ulicy Księdza Jerzego Popiełuszki** oraz z przeprowadzonej analizy 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 XIX/150/2025
Rady Miejskiej Bielawy
z dnia 25 czerwca 2025 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę