Rada Miejska
w Brzegu Dolnym

Uchwała Nr XXXIII/267/2005

z dnia 21 grudnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny w zakresie terenu położonego przy ulicy Słowackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XV/141/2004 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 18.03.2004 r.

Rada Miejska w Brzegu Dolnym uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny w zakresie terenu położonego przy ulicy Słowackiego, w granicach określonych na załączniku do uchwały Nr XV/141/2004 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 18.03.2004 r.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik do uchwały.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granica planu,
2) linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania,
3) obowiązujące linie zabudowy,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) oznaczenia przeznaczenia terenów.

§ 4.1. W planie ustala się:
1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakaz zabudowy;
10) zasady modernizacji , rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 pkt. 2, 4, 7 i 11 są określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały, ustalenia, o których mowa w pkt. 12 są określone w rozdziale 4, ustalenia, o których mowa w pozostałych pkt. są określone w rozdziale 3.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru w granicach planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) Ustala się zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo, w tym szczególnie obiektów o wysokości przekraczającej wysokość wyższego z budynków zlokalizowanych na sąsiednich posesjach, zwartych ogrodzeń, ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych;
2) Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze prowadzenia wszelkich prac ziemnych, a w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych wymaga się przeprowadzenia przez uprawnionego archeologa ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora za zezwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.

§ 7. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
1) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji,

a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U 1, KDL, KP 1, KP 2, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,

2) w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, U 2, UP dopuszcza się realizacje urządzeń technicznych uzbrojenia związanych wyłącznie z przyłączeniem nieruchomości do sieci,
3) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
4) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
5) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
6) zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz na warunkach określonych przez dysponentów sieci,
7) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 9. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U 1 ustala się przeznaczenie na usługi komercyjne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, która może pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
   b) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery.
2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
   a) nieprzekraczalną linię zabudowy dla nowych obiektów w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z terenem ulicy Słowackiego,
   b) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 80% powierzchni działek,
   c) nie określa się wymagań w zakresie powierzchnia biologicznie czynnej dla terenu,
   d) budynki nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych,
   e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m,
   f) nie określa się wymagań w zakresie form i pokrycia dachów.
3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
   b) szerokość pasów drogowych dróg wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6 m
   c) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 20 m,
   d) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,

e) nie określa się wymagań w zakresie kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogi.

4) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:
   a) parkingi dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić w granicach własnych nieruchomości,
   b) ogranicza się bezpośredni dostęp z ulicy Słowackiego do jednego włączenia drogi wewnętrznej lub bezpośredniego wjazdu.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U ustala się przeznaczenie na zabudowę mieszkaniowo – usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, która może pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
   b) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery, paliwo stałe może być stosowane wyłącznie do kominków.
2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
   a) ustala się szeregowy układ zabudowy jako jedyny dopuszczalny na terenie, z frontami od strony ulicy KDL,
   b) zabudowa powinna być lokalizowana w linii rozgraniczającej stanowiącej granicę terenu z terenem ulicy lokalnej KDL,
   c) powierzchnia biologicznie czynna dla terenu powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni terenu,
   d) nie określa się wymagań w zakresie powierzchni biologicznie czynnej poszczególnych działek,
   e) budynki nie mogą przekraczać trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
   f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,
   g) elewacje frontowe wszystkich segmentów ciągu zabudowy powinny mieć jednakową wysokość mierzoną od poziomu terenu do najwyższego gzymsu oraz mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu, z wyjątkiem segmentów skrajnych, których wysokość może być mniejsza,
   h) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 37 - 45°, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czerwonobrązowym lub brązowym,
   i) dopuszcza się łączenie działek sąsiednich z obowiązkiem ukazania podziałów w elewacjach frontowych oraz przekrycie dachem dwuspadowym części lub całego szeregu zabudowy,
3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) część terenu przyległa do ulicy Słowackiego, położona na zapleczu działek może być przeznaczona na powiększenie działek lub wspólny parking związany z prowadzoną działalnością usługową,

b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi KDL ustala się na 90^{O}.

4) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:
   a) wyklucza się bezpośredni wjazd na poszczególne nieruchomości z ulicy Słowackiego,
   b) w przypadku realizacji parkingu, o którym mowa w pkt. 3b dopuszcza się wjazd i wyjazd z ul. Słowackiego.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UP ustala się przeznaczenie na usługi publiczne lub komercyjne oraz miejsca postojowe dla samochodów.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, która może pogorszyć stan środowiska,
   b) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery.
2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
   a) w przypadku rozbudowy istniejącego budynku lub budowy nowych ustala się obowiązujące linie zabudowy stanowiące przedłużenie linii zabudowy istniejącego obiektu wzdłuż północnej i zachodniej elewacji oraz nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od wschodniej granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu,
   b) powierzchnia zabudowy budynków na terenie nie mogą przekroczyć 30% powierzchni terenu,
   c) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni terenu,
   d) zatoka postojowa może być zlokalizowana wzdłuż ciągu pieszojezdnego KP 2,
   e) budynki nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
   f) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 8 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,
   g) nie określa się wymagań w zakresie form i pokrycia dachów.
3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) teren może być podzielony na nie więcej niż 2 działki przeznaczone na zabudowę,
   b) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 40 m,
   c) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1500 m^2,
   d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, do której przylegają działki ustala się na 90^{o},
   e) niezależnie od podziału, o którym mowa w lit. a) dopuszcza się wydzielenie działki pod miejsca postojowe wzdłuż ciągu pieszojezdnego KP 2.
4) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:

a) w przypadku usług komercyjnych należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością w granicach terenu, w ilości co najmniej 1 stanowisko na 50 m^2 powierzchni użytkowej budynków związanych z prowadzoną działalnością usługową,
b) wyklucza się bezpośredni wjazd na teren z ulicy Aleje Jerozolimskie.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U 2 ustala się przeznaczenie na usługi komercyjne z zakresu handlu, rzemiosła lub gastronomii.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   a) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, która może pogorszyć stan środowiska,
   b) ogrzewanie obiektów usługowych należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery.
2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
   a) łączna powierzchnia zabudowy budynków na terenie nie mogą przekroczyć 30% powierzchni terenu,
   b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w linii rozgraniczającej z terenem ulicy Słowackiego, i z terenem ulicy KDL oraz w odległości 16 m od granicy terenu z terenem UP oraz zgodnie z rysunkiem planu,
   c) odległość 16 m od granicy z terenem UP, o której mowa w lit. b, może być zmniejszona pod warunkiem przełożenia istniejących sieci infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z zabudową,
   d) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 20% powierzchni terenu,
   e) dopuszcza się jeden budynek z lokalami usługowymi lub zabudowę w układzie szeregowym o stałym module i jednolitej formie realizowaną jako wspólne zadanie inwestycyjne lub tymczasowe kioski o powtarzalnej formie,
   f) budynki usługowe nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
   g) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 4 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 7 m,
   h) nie określa się wymagań w zakresie form i pokrycia dachów.
3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
   a) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 6 m,
   b) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, do której przylegają działki ustala się na 80 - 90^o.
4) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:
   a) parkingi dla pojazdów związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić w granicach terenu, w części północnej, w ilości co najmniej 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
   b) wyklucza się bezpośredni wjazd na teren z ulicy Aleje Jerozolimskie.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL ustala się przeznaczenie na drogę publiczną lokalną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące ustalenia:

1) w liniach rozgraniczających mogą być lokalizowane reklamy, urządzenia techniczne oraz zieleń pod warunkiem zachowania jezdni o szerokości co najmniej 6 m,
2) szerokości w liniach rozgraniczających drogi 16 - 17 m, zgodnie z rysunkiem planu
3) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KP 1, KP 2 ustala się przeznaczenie na ciągi piesze lub pieszojezdne.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U 1, U 2, MN/U, UP w wysokości 30%,
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL, KP 1, KP 2 w wysokości 0%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Andrzej Połozowski