Rada Miejska
w Brzegu Dolnym

Uchwała Nr XXXIII/268/2005
z dnia 21 grudnia 2005 roku

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeg Dolny w zakresie terenu położonego w obrębie wsi Godzięcin

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/140/2004 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 gminy Brzeg Dolny w zakresie terenu położonego w obrębie wsi Godzięcin, w granicach określonych na załączniku do uchwały Nr XV/140/2004 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi
5) oznaczenia przeznaczenia terenów,
6) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
8) obiekty o walorach kulturowych umieszczone w konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa,
9) istniejąca sieć gazowa wysokiego ciśnienia ze strefą techniczną.

§ 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 o więcej, niż 1,5 m wysokość budynków mieszkalnych 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:
1) W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej należy:
   a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
   b) obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
   c) dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego

współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
d) usunąć elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej,
e) przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
f) preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
g) wszelkie nowe inwestycje oraz remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany funkcji obiektów będących w konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2) w granicach strefy „OW" obserwacji archeologicznej wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym z zakresu infrastruktury technicznej, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
3) w obrębie obszaru objętego planem ustala się obowiązek powiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze prowadzenia wszelkich prac ziemnych.

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

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

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/MN 1 ustala się przeznaczenie na zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami towarzyszącymi.

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 towarzyszącej zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej, 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) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m oraz dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości 50 m od linii rozgraniczającej stanowiącej zachodnią granicę terenu, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem ulicy dojazdowej KDW,
   b) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek,

c) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek,
d) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,
e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
f) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 37 - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czerwonobrązowym lub brązowym,
g) budynki gospodarcze, inwentarskie lub garaże wolno stojące winny mieć formę dachów odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) szerokości frontów działek nie mogą być mniejsze niż 22 m,
b) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi KDW ustala się na 90^O.

4) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się strefę techniczną gazociągu wysokiego ciśnienia określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
a) zakaz wszelkiej zabudowy,
b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu),
d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

5) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci, dopuszcza się dodatkowo własne ujęcia,
b) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
c) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci, szafki pomiarowe ze złączami kablowymi zaleca się lokalizować jako zblokowane na granicach sąsiadujących posesji.

§ 10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM/MN 2 ustala się przeznaczenie na zabudowę zagrodową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z usługami towarzyszącymi.

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 towarzyszącej zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej, która może pogorszyć stan 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,

c) ze względu na położenie części terenu wskazanej na rysunku planu w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej wszelkie nowe inwestycje oraz remonty, przebudowy, rozbudowy i zmiany funkcji obiektów będących w konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
d) wprowadza się ochronę zewnętrznej formy budynków o walorach kulturowych, wskazanych w rysunku planu polegającą na zachowaniu podstawowych jej elementów, takich jak bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, symetryczne podziały stolarki.

2) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowo realizowanej zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej stanowiącej zachodnią granicę terenu oraz od linii rozgraniczającej z terenem ulicy dojazdowej KDW, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej stanowiącej południową granicę terenu,
b) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na poszczególnych działkach nie mogą przekroczyć 30% powierzchni działek,
c) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek,
d) budynki nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji, w tym poddasze,
e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 10 m,
f) dachy dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 37 - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze czerwonym, czerwonobrązowym lub brązowym, a w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej dachówką w kolorze czerwonym,
g) budynki gospodarcze, inwentarskie lub garaże wolno stojące winny mieć formę dachów odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

3) W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
a) szerokości frontów działek przyległe do dróg publicznych nie mogą być mniejsze niż 20 m,
b) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 900 m^2,
c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi KDW ustala się na 80 - 90^O.

4) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się strefę techniczną gazociągu wysokiego ciśnienia określoną na rysunku planu, w obrębie której obowiązuje:
a) zakaz wszelkiej zabudowy,
b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,
c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu),
d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

5) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
   a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci, dopuszcza się dodatkowo własne ujęcia,
   b) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
   c) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

§ 11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.

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 5,5 m,
2) szerokości w liniach rozgraniczających drogi 10 m,
3) w miejscu skrzyżowania należy zastosować ścięcia 5 x 5 m,
4) w liniach rozgraniczających drogi należy w miarę możliwości prowadzić wszelkie sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 12. 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 RM/MN 1, RM/MN 2 w wysokości 30%,
2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW w wysokości 0%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Andrzej Połozowski