DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 sierpnia 2012 r.

Poz. 2859

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2012-08-10 10:54:52

UCHWAŁA NR XVIII/118/12
RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM

z dnia 19 kwietnia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N14.4131.443.2012.MW2 z dnia 8 sierpnia 2012 r. do WSA we Wrocławiu na § 4 ust.1 pkt 3 lit. a, § 6 ust. 1 pkt 17, § 6 ust. 4 we fragmencie: „w obrębie której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,", § 6 ust. 5 pkt 8, § 6 ust. 6 pkt 1, § 11 ust. 2 pkt 5 lit. i we fragmencie: „Koszt przebudowy spoczywa na inwestorze zmiany zagospodarowania terenu", § 13 ust. 4, § 17 ust. 2 pkt 1, § 17 w zakresie, w jakim wprowadza on ustalenia wobec terenu oznaczonego symbolem UC/3 oraz załącznika nr 5 w granicach terenu oznaczonego symbolem UC/3)

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. 159 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym nr XLVIII/346/10 z dnia 26 sierpnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny, po stwierdzeniu zgodności zmiany planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeg Dolny zatwierdzonego uchwałą nr XX/124/08 z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeg Dolny uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny.

2. Integralną częścią ustaleń zmiany planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) rysunki zmiany planu w skali 1 : 2000, będące załącznikami nr 1 − 8 do uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym,
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 9 do uchwały,
3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 10 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa § 1 niniejszej uchwały,
2) rysunkach planu – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2000, będące załącznikami graficznymi nr 1–8 do uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym,
3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach zmiany planu liniami roz-

graniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,

5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
7) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
8) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach zmiany planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów budowlanych istniejących w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały,
10) nieuciążliwych usługach lokalnych − należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
11) usługach komercyjnych − należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania − zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
12) usługach publicznych − należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) obowiązujące linie zabudowy,
5) granice stref ochrony konserwatorskiej.

2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

3. Znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne posiada granica zalewu powodziowego z 1997 r.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
   a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
   b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
   c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem;
2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
   a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
   b) sieci infrastruktury technicznej,
   c) znaki reklamowe i informacyjne,
   d) obiekty małej architektury,
   e) ogrodzenia.

3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
   a) grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
   b) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane,
4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:
1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolem MWU, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
4) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolem MNU oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolem MWU,
6) dla obszarów sąsiadujących z terenami kolejowymi obowiązują następujące ustalenia:
   a) wyposażenie budynków i budowli w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiami oraz hałasem pochodzącym od linii kolejowej,
   b) zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe – możliwość deformacji torowiska w planie i profilu,
   c) od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej − do takich należy zaliczyć m. in. rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu − należy pozostawić pas gruntu kolejowego o szerokości 4,0. m dla potrzeb tzw. kolejowej drogi technologicznej wykorzystywanej m. in. przez służby ratownicze,
   d) wyklucza się lokalizacje stawów nadpoziomowych, oraz budowę nowych gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej,
   e) strefa wzdłuż linii kolejowej nie może być związana z produkcją i obrotem (m. in. przebiegiem nowych gazociągów oraz rurociągów paliw płynnych) substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, trącymi i pylącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego,
   f) obowiązuje zakaz prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø1200 mm wzdłuż linii kolejowej,
   g) zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza Grupy PKP S.A.,
   h) ze względu na istnienie prądów błądzących w strefie zelektryfikowanej linii kolejowej, nakazuje się wykonanie ogrodzeń z materiałów nie przewodzących prądu,
   i) nie dopuszcza się przebiegu wszelkich nowych gazociągów oraz rurociągów paliw płynnych w sąsiedztwie stacji kolejowych, przystanków osobowych, oraz pod rozjazdami; Oznacza to, że na terenie stacji kolejowych (w tym przypadku stacji: Brzeg Dolny), przystanków osobowych, a także pod rozjazdami, obowiązuje całkowity zakaz krzyżowania gazociągów i rurociągów paliw płynnych z torami kolejowymi,

j) na terenach strefie ochronnej Grupy PKP S.A. wyklucza się możliwość lokalizowania naziemnych zbiorników propan – butan,
k) w przypadku zalesiania, uzupełniania drzewostanu, tworzenia, obszarów sadowniczych lub projektowania pasa zieleni izolacyjnej w rejonie drogi żelaznej, należy tak zadrzewiać tereny, aby ich usytuowanie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej:
   − dopuszcza się sytuowanie drzew w sąsiedztwie linii kolejowej, w odległości większej od obszaru kolejowego niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
   − system korzeniowy sadzonych drzew i krzewów nie może naruszyć struktury podstawy podtorza i jego odwodnienia,
l) dopuszcza się w strefie linii kolejowej lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji pod warunkiem:
   − lokalizacji masztu (konstrukcji wieżowej) w odległości większej od obszaru kolejowego, użytek Tk, niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego celem uniknięcia w razie awaryjnego upadku konstrukcji, zatarasowania torów kolejowych, oraz przeniesienia potencjału 3 kV (sieć trakcyjna) i 20 kV (sieć potrzeb nie trakcyjnych) z linii kolejowej na obszar nie należący do kolei,
   − planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej,
m) należy uwzględnić prawidłowy dobór oświetlenia na obszarach wzdłuż linii kolejowej usytuowanie, wysokość masztu oświetleniowego, zastosowane źródło światła, typy opraw) w aspekcie nie oślepiania maszynistów prowadzących pociągi,
n) zakazuje się prowadzenia wszelkiej nowej infrastruktury podziemnej w sąsiedztwie przyczółków wiaduktów i mostów kolejowych,
o) obowiązuje zakaz wykorzystania konstrukcji mostów i wiaduktów kolejowych dla prowadzenia infrastruktury gazowej oraz dla rurociągów paliw płynnych,
p) obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizacji przy torach kolejowych otwartych boisk sportowych, terenów dla gier ruchomych, oraz placów zabaw.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Określa się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, tożsamej z granicami wpisu do rejestru zabytków układu urbanistycznego miasta Brzeg Dolny, dla której obowiązują następujące ustalenia:
1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleń),
2) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
3) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
4) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, 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,
5) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
6) należy wyeliminować funkcje uciążliwe i degradujące,
7) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, skali, gabarytów, rozplanowania, bryły, poziomu posadowienia parteru, kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, detalu, kolorystki, podziałów wewnętrznych okien i drzwi oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wymagane stosowanie dachów dwuspadowych o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem około 45 stopni i pokryciu ceramicznym; dopuszcza się dwie kondygnacje, w tym jedną w poddaszu; wyklucza się możliwość stosowania rozbudowanych ryzalitów i balkonów o półkolistym rzucie, jak też kolumnowych ganków,
8) lokalizacja nowej zabudowy na terenie zabytkowych zespołów dworskich, folwarcznych możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku zabudowy,
9) w obrębie zespołów dworskich, folwarcznych zakazuje się budowy silosów w obrębie podwórzy folwarcznych; dopuszcza się budowę silosów na tym terenie jako wbudowane w obiekty folwarczne, w formie obudowanej, w miejscu nieistniejących obiektów historycznych,
10) nowa zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg historycznej linii zabudowy, winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały

ikonograficzne oraz w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
11) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
12) stosować materiały budowlane tradycyjne,
13) usunąć obiekty dysharmonizujące i tymczasowe, analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
14) zakaz lokalizacji obiektów typu kiosk, pawilon,
15) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie zespół,
16) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych, instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
17) inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych, archeologicznych, architektonicznych, urbanistycznych, stratygraficznych, dendrologicznych, dendrochronologicznych itp. w przypadku postawienia takich wymogów przez odpowiednie służby ochrony zabytków,
18) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po wyburzeniu obiektów powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz blokowe, według. indywidualnych projektów (preferowana jest zieleń niska i pnąca),
19) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
20) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

2. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, tożsamą z obszarem historycznego układu urbanistycznego miasta, ujętym w ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące ustalenia:
1) należy zachować historyczną linię zabudowy
2) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne ciągów komunikacyjnych
3) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu − po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (nie dotyczy obiektów dysharmonijnych),
4) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form architektonicznych, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy danej miejscowości,
5) należy ograniczyć wysokość nowej lub przebudowywanej zabudowy do 9 m, dopuszczalne dwie kondygnacje (w tym druga w dachu); nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość,
6) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia 38−45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
7) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w mieście budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych − wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
8) należy stosować kolory pastelowe, zgaszone, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków
9) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie,
10) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń,
11) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
12) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
13) zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych, instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
14) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,

15) zakaz stawiania wolnostojących silosów (dopuszczalne obudowane, w budynkach).

3. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej „K" obejmującą historyczny układ miasta, dla której obowiązują następujące ustalenia:
1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie, zabudowę i zieleń),
2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
4) należy wzorować nową zabudowę na zabudowie historycznej, w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, materiału, stosując dachy o dwuspadowe o symetrycznych połaciach nachylonych pod kątem 38−45 stopni,
5) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym i ruralistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym i ruralistycznym.

4. Określa się strefę ochrony zabytków archeologicznych (równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych), w obrębie której, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Określa się, dla obszarów objętych zmianami planu, obiekty i obszary o wartościach zabytkowych ujęte w ewidencji zabytków oraz tereny i obiekty wpisane do rejestru zabytków. Wojewódzką ewidencją zabytków objęty jest obszar historycznego układu urbanistycznego Brzegu Dolnego wraz z przedmieściami oraz historyczne budynki mieszkalne, gospodarcze i zespoły zabudowy zagrodowej usytuowane w obrębie tego obszaru. Zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków obowiązują następujące wymogi:
1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać − lub odtworzyć − oryginalną stolarkę okien i drzwi,
4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
5) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu "siding",
6) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowa),
7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
8) prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
9) modernizacja, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa obiektu ewidencyjnego możliwa wyłącznie przy zachowaniu jego pierwotnego charakteru oraz zachowaniu substancji zabytkowej,
10) przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej. W przypadku istniejącego obiektu − po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
11) nowa zabudowa na obszarze ewidencyjnym powinna nawiązywać do budownictwa regionalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych. Maksymalna wysokość nowoprojektowanej zabudowy nie może przekraczać 9 m. Należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kącie nachylenia 38°−45°, kryte dachówką ceramiczną, matową w kolorze ceglastym. Stosować jasne, stonowane kolory elewacji.

6. Określa się stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
1) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,

3) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych − zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom
4) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr stanowiska	Funkcje obiektu	Datowanie
1.	27/39/76-25 AZP	cmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka
2.	31/37/76-25 AZP	osada	wczesne średniowiecze

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze opracowania planu ustala się obszary przestrzeni publicznych na terenie drogi wojewódzkiej nr 341, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ –droga klasy zbiorczej.

2. W pasie drogi, o której mowa w ust. 1, określa się, za zgodą zarządcy drogi, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Na obszarze objętym zmianą planu nie zostały ustanowione tereny zamknięte.

2. Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Część obszaru objętego zmianą planu położona jest w granicach zalewu powodziowego 1997 roku.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Na obszarze objętym zmianami planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:
1) zbiorczej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem: KDZ – droga wojewódzka nr 341,
2) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolem: KDW.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
1) na terenach MN, MNU, MWU − 1 stanowisko na mieszkanie oraz 1 miejsce postojowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług,
2) na terenach UC, AG - 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy lub 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej.

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

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
   a) realizacja w systemie grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
   b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
   c) określa się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów przewidzianych do skanalizowania,
3) w zakresie kanalizacji deszczowej- sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
   a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,

b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
   a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
   b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
   c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
   a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.
   b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
   c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energie elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
   d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
   e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
   f) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
   g) dystrybutor sieci przewiduje prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych istniejącego elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę i odbudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno- kablowych i kablowych, napowietrznych, wnętrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych oraz budowę nowych fragmentów elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno- kablowych i kablowych (110 kV, 20 kV i 0,4 kV, w tym oświetlenia ulic) oraz napowietrznych, wnętrzowych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (110/20 kV i 20/0,4 kV) zabezpieczających potrzeby w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną planowanych kierunków rozwoju gminy),
   h) w strefach intensywnej zabudowy dopuszcza się realizację sieci jako kablowych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
   i) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, ich przebudowa będzie możliwa po uzyskaniu od zarządcy sieci warunków na przebudowę i zawarciu stosownej umowy na usunięcie kolizji. Koszt przebudowy spoczywa na inwestorze zmiany zagospodarowania terenu,
   j) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych.
6) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów,
   b) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
   − komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
   − innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;
7) w zakresie telekomunikacji - obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji ustaleń zmiany planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):

1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
   a) w układzie wolno stojącym − 20 m,

b) w układzie bliźniaczym − 14 m,
c) w układzie szeregowym − 9 m,
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, UC – 22 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:
1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
a) dla budynków wolno stojących − 1000 m^2,
b) dla budynków bliźniaczych − 600 m^2,
c) dla budynków szeregowych − 240 m^2,
2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, UC − 1500 m^2,
3) w zabudowie oznaczonej symbolem AG − 4000 m^2.

3. Minimalny kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60º.

4. Minimalne wielkości działek, szerokości frontu działek oraz kąty położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, określone w pkt 1, 2 i 3 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. MN/1-6 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa,
2) dopuszcza się lokalizację:
a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
d) dróg wewnętrznych, stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego, których szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°−45°,
5) dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
6) dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach od terenów znajdujących się w granicach opracowania planu lub położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie:
a) 10 m od linii rozgraniczających tereny kolei KK,
b) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
c) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D i drogi wewnętrzne KDW,
e) 6 m od linii rozgraniczających ciągi piesze i pieszo-jezdne,
8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych od frontu działki,
12) określa się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
a) dla budynków wolnostojących − 1000 m^2,
b) dla budynków bliźniaczych − 600 m^2,
c) dla budynków szeregowych − 240 m^2.

§ 15. MNU/1-5 − przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących, funkcje mogą być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
   b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
   c) dróg wewnętrznych, stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego, których szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m;
3) na terenie MNU/3 dopuszcza się lokalizację usług hotelarskich.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°–45°,
5) dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
6) dachy budynków gospodarczych i garaży wolnostojących określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach od terenów znajdujących się w granicach opracowania planu lub położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie:
   a) 10 m od linii rozgraniczających tereny kolei KK,
   b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
   c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
   d) 6 m od linii rozgraniczających ciągi piesze i pieszo-jezdne,
8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki,
9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych od frontu działki,
12) określa się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m^2.

§ 16. MWU/1– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących, funkcje mogą być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
   b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
   c) usług komercyjnych,
   d) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
2) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
3) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych: 35°–45°,
4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach od terenów znajdujących się w granicach opracowania planu lub położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie:
   a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
   b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,

5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki,
7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
8) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych od frontu działki.

§ 17. UC/1-6 − przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
   b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
   c) dróg wewnętrznych, stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego, których szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
   d) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m^2, o ile parametry działki, na której będą lokalizowane, na to pozwolą,
2) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
3) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 15 m,
4) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych: 15°−45°,
5) dopuszcza się dachy płaskie,
6) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach od terenów znajdujących się w granicach opracowania planu lub położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie:
   a) 10 m od linii rozgraniczających tereny kolei KK,
   b) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
   c) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
   d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
   e) 6 m od linii rozgraniczających ciągi piesze i pieszo-jezdne,
7) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 15% powierzchni działki,
9) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
10) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych od frontu działki,
11) określa się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1500 m^2.

§ 18. AG/1-3 – przeznaczenie podstawowe – tereny aktywności gospodarczej:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny aktywności gospodarczej, w tym tereny działalności produkcyjnej, baz i składów,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
   b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
   c) dróg wewnętrznych, stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego, których szerokość w liniach rozgraniczających nie może być mniejsza niż 6 m,
   d) elementów reklamowych i informacyjnych,
   e) usług komercyjnych.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
1) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 20 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu,
2) dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych: 20°−45°,
3) dopuszcza się dachy płaskie,
4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach od terenów znaj-

dujących się w granicach opracowania planu lub położonych w jego bezpośrednim sąsiedztwie:
   a) 10 m od linii rozgraniczających tereny kolei KK,
   b) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
   c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
   d) 6m od linii rozgraniczających ciągi piesze i pieszo-jezdne,
5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki,
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 10% powierzchni działki,
7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
8) postuluje się oddzielenie realizowanej zabudowy od sąsiadujących terenów o innych funkcjach zielenią izolacyjną,
9) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych od frontu działki,
10) określa się minimalną powierzchnię działki budowlanej na 4000 m^2.

§ 19. WS/1 − przeznaczenie podstawowe − tereny wód otwartych, płynących i cieków wodnych.

1. Przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące i cieki.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
3) wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji,
4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem.

§ 20. Teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ/1:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga klasy Z − droga wojewódzka nr 341,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) skrzyżowania z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

3. Nowe włączenia do drogi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

§ 21. Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi wewnętrzne,
2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających − 6 m,
2) skrzyżowania ciągów pieszo-jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 22. Stawki procentowe.

1. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 23. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

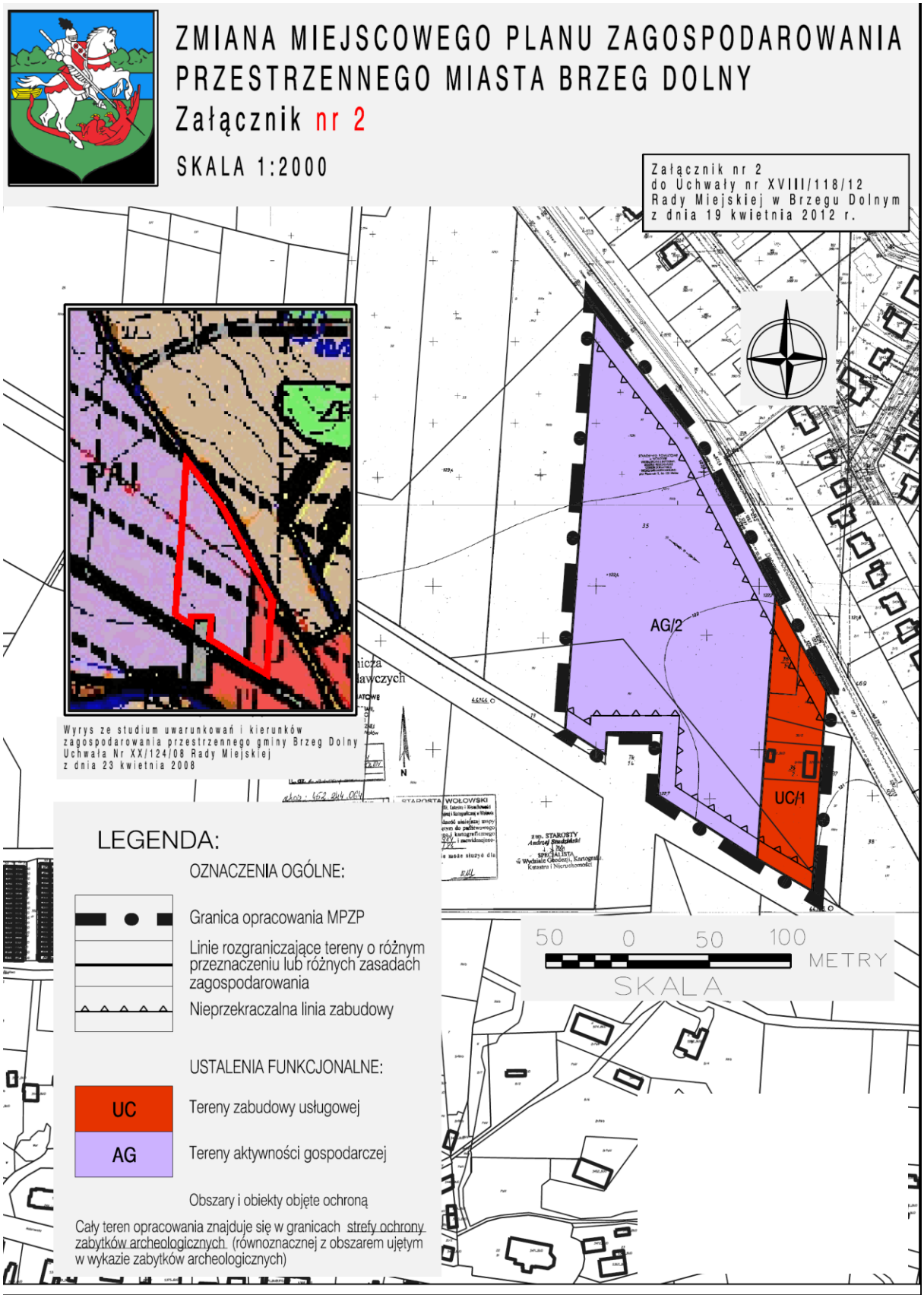
§ 24. 1. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Eugeniusz Skorupka

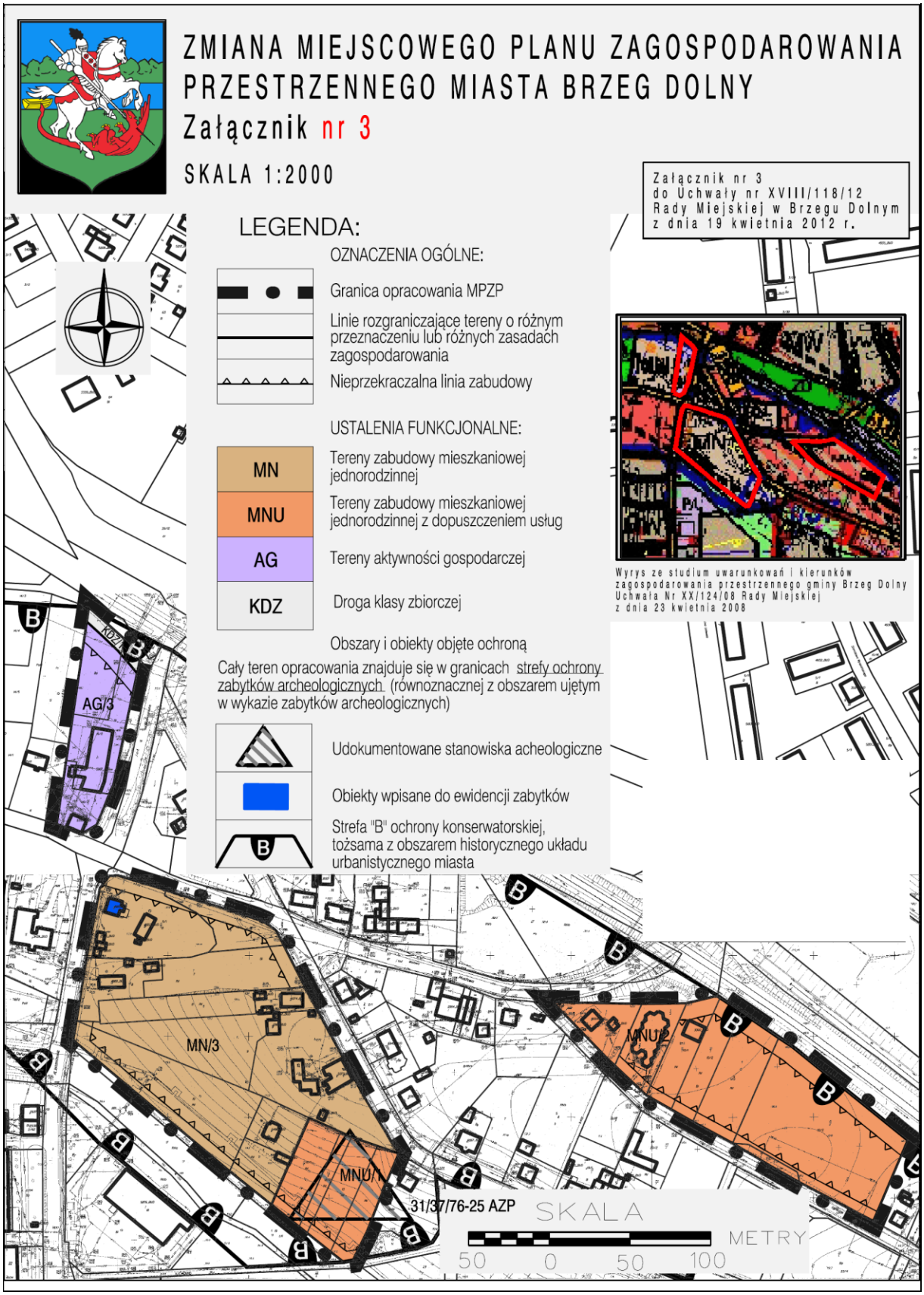
Załącznik nr 1 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.



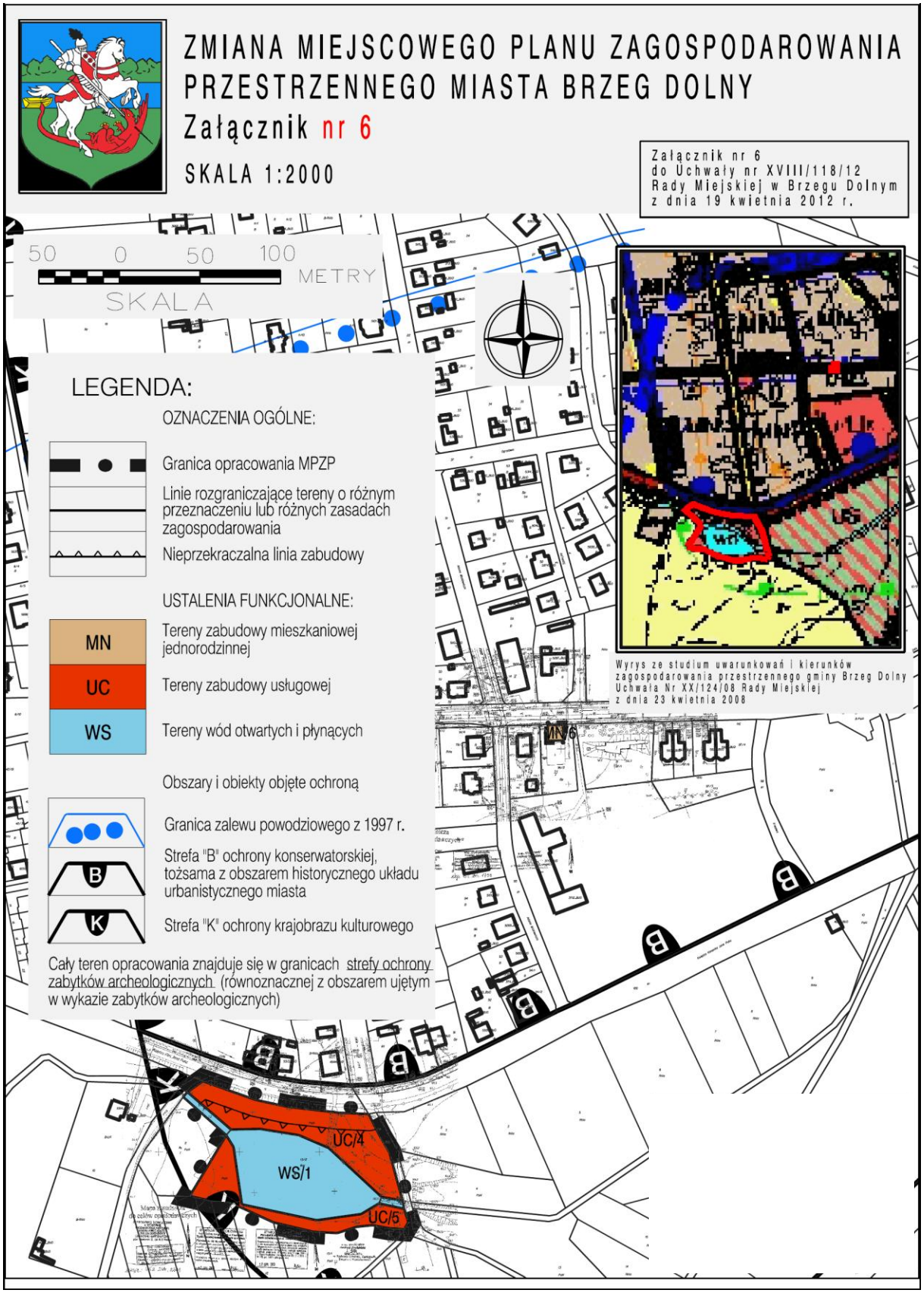
Załącznik nr 4 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.



Załącznik nr 5 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.



Załącznik nr 6 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.



Załącznik nr 7 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.

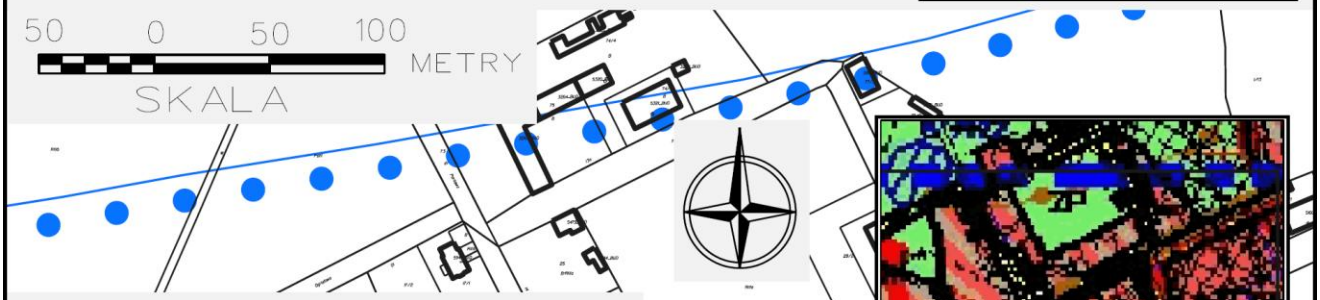
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG DOLNY

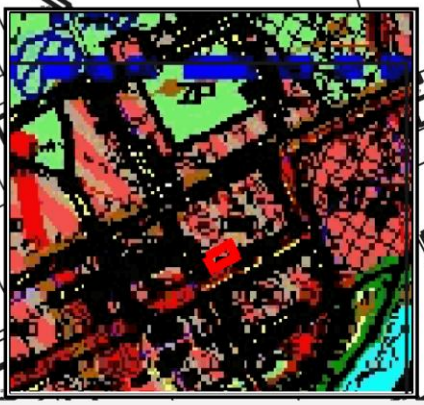
Załącznik nr 7

SKALA 1:2000

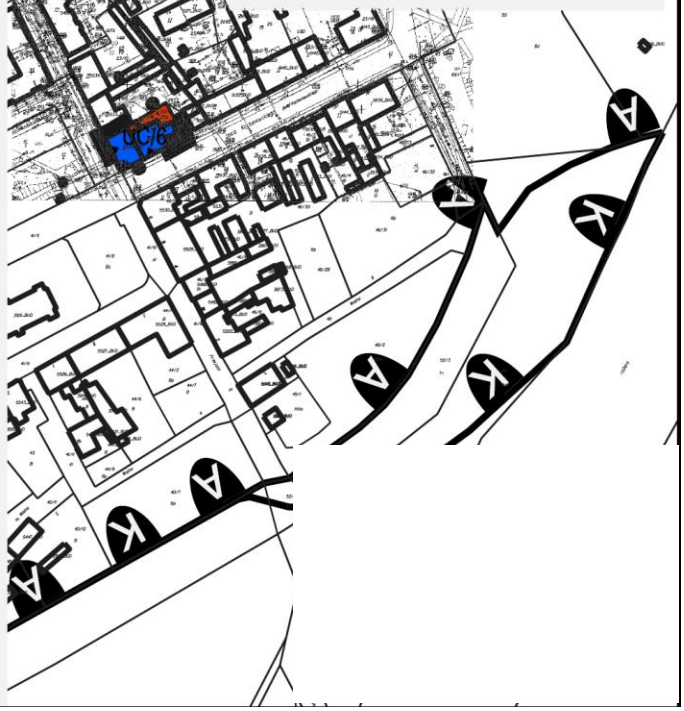
Załącznik nr 7
do Uchwały nr XVIII/118/12
Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym
z dnia 19 kwietnia 2012 r.

50 0 50 100 METRY
SKALA





Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeg Dolny Uchwała Nr XX/124/08 Rady Miejskiej z dnia 23 kwietnia 2008



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica opracowania MPZP
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy

USTALENIA FUNKCJONALNE:

- UC — Tereny zabudowy usługowej

Obszary i obiekty objęte ochroną

- Granica zalewu powodziowego z 1997 r.
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- A — Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- K — Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego

Cały teren opracowania znajduje się w granicach strefy ochrony zabytków archeologicznych (równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków archeologicznych)

Załącznik nr 8 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG DOLNY

Załącznik nr 8

SKALA 1:2000



Załącznik nr 9 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W ZMIANIE PLANU MIASTA BRZEG DOLNY, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.), art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30.06.2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 roku Nr 249, poz. 2104) Rada Miejska w Brzegu Dolnym rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.

Załącznik nr 10 do uchwały nr XVIII/ /118/12 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 kwietnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG DOLNY

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi nie wpłynęły										