UCHWAŁA NR XL/285/14
RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM

z dnia 2 października 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeg Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXIX/209/13 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 25 lipca 2013 r., po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeg Dolny

Rada Miejska w Brzegu Dolnym uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Brzeg Dolny uchwalony uchwałą Nr III/30/2002 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 19 grudnia 2002 r., w zakresie terenów położonych w obrębach wsi Jodłowice oraz Żerków, w granicach określonych na załącznikach nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

2. Zmiana planu, zwana dalej planem zawiera część tekstową, której treść stanowi niniejsza uchwała i część graficzną w formie rysunków planu wykonanych na mapie w skali 1:1000, które stanowią załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.

3. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu z wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 2. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;

2) powierzchnia zabudowy - powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:

   a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

   b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;

3) przeznaczenie podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

4) przeznaczenie dopuszczalne - rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

5) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 3. 1. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego określają przepisy niniejszej uchwały.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska ustala się:

1) prowadzenie działalności związanej z przeznaczeniem terenów objętych planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) place manewrowe, stanowiska postojowe lub dojazdy winny mieć nawierzchnię zabezpieczoną przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych lub innych substancji chemicznych do gruntu;

3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zalicza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dla obszaru w granicach planu ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w obrębie których dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Dla terenów położonych w obrębie wsi Jodłowice, określonych na załączniku nr 1 ustala się:

1) Dla terenu oznaczonego symbolem 1 P/U:

a) przeznaczenie podstawowe na teren aktywności gospodarczej obejmujący obiekty produkcyjne, składy, magazyny oraz usługi,

b) przeznaczenie dopuszczalne na urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi oraz sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

c) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą wojewódzką nr 341,

d) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,9,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub działek - 70% powierzchni terenu lub działki,

f) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki,

g) wysokość budynków nie może przekraczać 20 m, wysokość budowli nie może przekraczać 30 m,

h) należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnym wg wskaźnika – co najmniej 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy lub w przypadku usług 1 miejsce parkingowe na 40 m^2 p. u. budynków usługowych, jako terenowe lub wbudowane, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,

i) dopuszcza się dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci 20°- 45° oraz dowolne rodzaje pokrycia dachów,

j) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

k) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć,

l) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji,

m) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie innych systemów odprowadzenia ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami,

n) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 WS ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe na teren wód śródlądowych,

b) dopuszcza się mosty lub odcinkowe zarurowania;

3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 R ustala się:

a) przeznaczenie podstawowe na teren rolniczy,

b) dopuszcza się uzbrojenie terenu;

4) Obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 341 poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne z dopuszczeniem lokalizacji nowych skrzyżowań i zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenu położonego w obrębie wsi Żerków, oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem 1 MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

3) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z drogą nr 102748;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,2;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - 20% powierzchni terenu;

6) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni terenu;

7) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m;

8) należy zapewnić miejsca parkingowe wg wskaźnika – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie, jako terenowe lub wbudowane;

9) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową, materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni lub brązu;

10) ze względu na położenie terenu w granicach strefy B ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego, równoznacznej z obszarem ewidencji zabytków obowiązują odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Dla terenów położonych w granicach planu ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Eugeniusz Skorupka