UCHWAŁA NR XXXVIII/242/21
RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VII/51/19 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia z dnia 25 kwietnia 2019 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. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny, zwana dalej planem, obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Szkolnej, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 4 do Uchwały Nr VII/51/19 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia z dnia 25 kwietnia 2019 r.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu stanowiący załączniki nr 1;

2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków;

2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;

3) 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.;

4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

5) przeznaczenie uzupełniające terenu - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

6) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

§ 5. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy niniejszej uchwały.

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

3) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;

4) place manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdy winny mieć powierzchnię utwardzoną ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany, zapobiegający przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu;

5) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;

6) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych symbolem MW, MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na obszarze w granicach objętych planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;

2) na obszarze, o którym mowa w pkt. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) na terenie drogi publicznej zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu, w tym sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia, na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

2) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;

3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m, na zakończeniu dróg nieprzelotowych wymagane są place manewrowe o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

   a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

   b) rozbudowę sieci wodociągowej na teren objęty planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej;

5) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

   a) wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub innych indywidualnych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego; w takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się rozmieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczenia gazu do odbiorców;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła do celów grzewczych;

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

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

1) w granicach opracowania planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$;

2) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze;

3) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż:

a) 1000 m^2 dla zabudowy wielorodzinnej oraz jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

c) 240 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;

2) szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż:

a) 20 m dla zabudowy wielorodzinnej,

b) 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,

c) 12 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,

d) 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2 ustala się:

1) przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od zachodniej granicy terenu MN1, w odległości 8 m wzdłuż południowej granicy terenu MN2 oraz 6 m od granic terenów wzdłuż drogi KDD i ciągu KDPj zgodnie z rysunkiem planu;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,6;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m;

7) dachy wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny;

8) dopuszcza się sieci oraz obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;

9) dopuszcza się dojazdy wewnętrzne o szerokości min. 6 m;

10) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW1, MW2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) przeznaczenie dopuszczalne na usługi;

3) udział przeznaczenia, o którym mowa w pkt. 2 nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy i 30% powierzchni całkowitej wynikającej ze wskaźnika, o którym mowa w pkt. 5;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenu wzdłuż drogi KDD i 8 m wzdłuż ciągu KDPj zgodnie z rysunkiem planu;

5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,3 do 3,0;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%;

7) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki;

8) wysokość zabudowy nie może przekraczać 18 m;

9) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać pięciu na terenie MW1 i trzech na terenie MW2;

10) dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów;

11) dopuszcza się dojazdy wewnętrzne o szerokości min. 6 m;

12) dopuszcza się sieci oraz obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;

13) należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnym wg wskaźnika – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, jako terenowe lub wbudowane, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od KDD ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe na teren drogi dojazdowej

2) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, jak na rysunku planu;

3) w granicach linii rozgraniczających dopuszcza się parkingi, miejsca postojowe, zieleń urządzoną.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od KDPj ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe na teren ciągu pieszojezdnego – poszerzenie;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – 3 - 5 m, jak na rysunku planu;

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

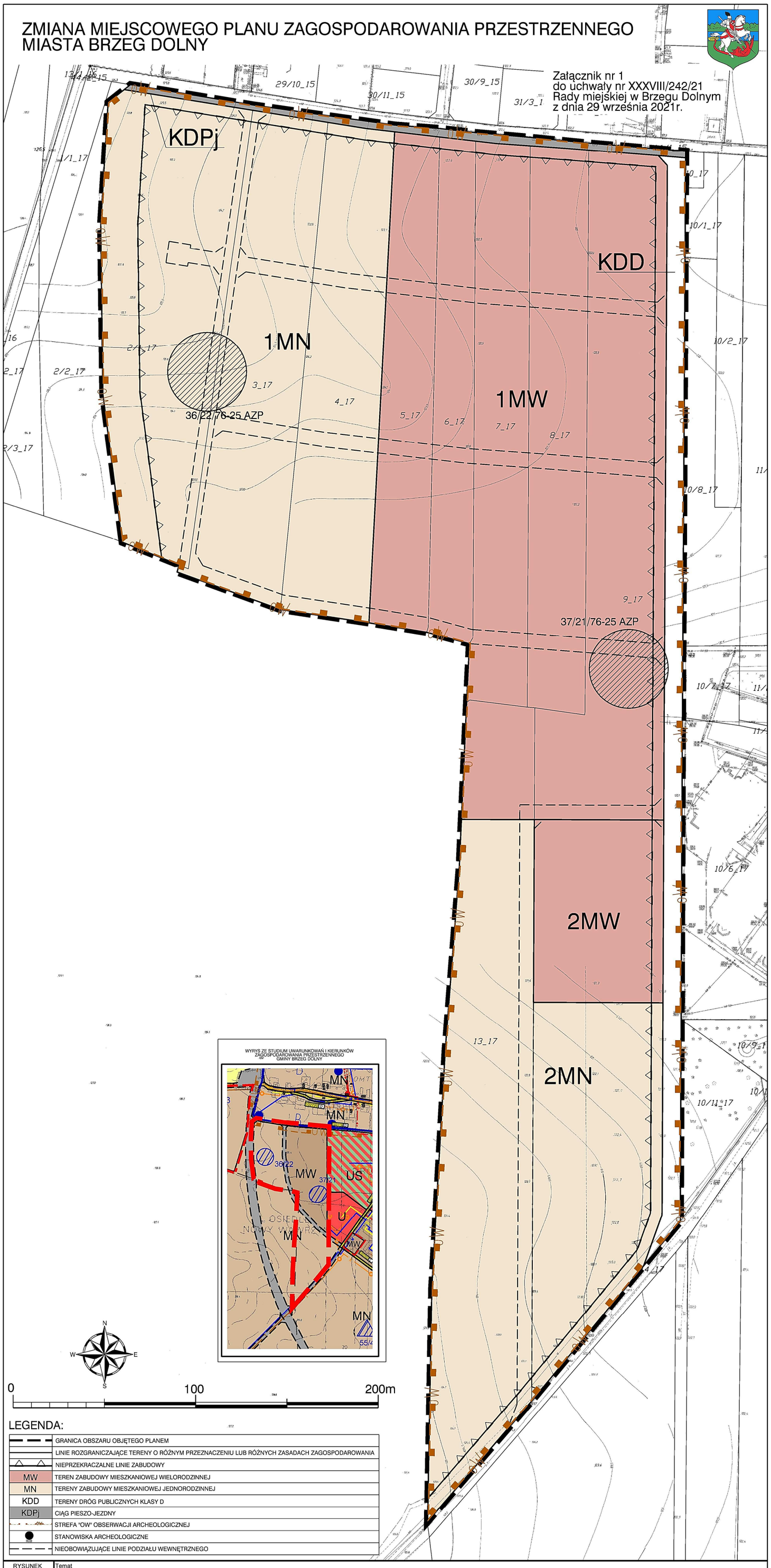
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Lech

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG DOLNY

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXVIII/242/21
Rady miejskiej w Brzegu Dolnym
z dnia 29 września 2021r.



LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
KDPj	CIĄG PIESZO-JEZDNY
OW	STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
36/22	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
	NIEOBOWIĄZUJĄCE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO

RYSUNEK PLANU	Temat
Skala 1:1000	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG DOLNY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym Nr XXXVIII/242/21 z dnia 29 września 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG DOLNY
dla obszaru położonego w rejonie ulicy Szkolnej

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny dla obszaru położonego w Brzegu Dolnym w rejonie ulicy Szkolnej, złożonej w dniu 05.08.2021 r. przez Tauron Dystrybucja S.A.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym
Nr XXXVIII/242/21 z dnia 29 września 2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny dla obszaru położonego w rejonie ulicy Szkolnej przewiduje się, że w wyniku uchwalenia zmiany planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej będą sieci wodociągowe i kanalizacyjne o długości ok. 2500 m każda.
Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie ok. 1.700.000,- zł.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą podejmowane sukcesywnie, w miarę potrzeb oraz postępującego rozwoju miasta, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Brzeg Dolny.