



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 18 października 2021 r.

Poz. 4754

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 18.10.2021 12:48:21



UCHWAŁA NR XXXVIII/241/21 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. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg Dolny uchwalony uchwałą Nr XXXIII/340/2001 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 10 listopada 2001 r. w zakresie terenów położonych w Brzegu Dolnym:

- 1) w rejonie ulicy Małopolskiej,
- 2) w rejonie ulic Ossolińskiego i Wilczej,
- 3) w rejonie ulicy Naborowskiej,
- 4) w rejonie ulicy Puka,
- 5) w rejonie ulic Odrodzenia i Leśnej,
- 6) w rejonie ulicy Nasypowej i terenów kolejowych,
- 7) przy ulicy Sienkiewicza,
- 8) w rejonie ulic Urazkiej, Grenadierów, Sienkiewicza, Zielonej w granicach określonych na załącznikach nr 1 - 8 do uchwały.

2. Rysunki zmiany planu, stanowiące załączniki nr 1 - 8 do niniejszej uchwały zastępują w granicach na nich określonych odpowiednie części załącznika nr 1 do uchwały nr XXXIII/340/2001 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 10 listopada 2001 r.

3. W uchwale nr XXXIII/340/2001 Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym z dnia 10 listopada 2001 r., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 13 po ust. 51 dodaje się ust. 51a o treści: „**51a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A51aMW ustala się:**
- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu 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 8 m od granic terenu wzdłuż drogi 17 KL oraz 6 m od granic terenu wzdłuż drogi 101KD 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;
 - 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) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m², szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 20 m, a kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 80 – 90°;
 - 14) należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnym wg wskaźnika – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, jako terenowe lub wbudowane, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.”;
- 2) w § 14:
- a) po ust. 6 dodaje się ust. 6a, 6b i 6c o treści: „6a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B6aMN ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od granic terenu wzdłuż drogi 9 KL, 6 m od granic terenu wzdłuż drogi 119KD oraz 15 m od granicy terenu z terenem B5RL 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) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m², szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 20 m, a kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60 – 90°;
 - 11) 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 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.
 - 6b. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B6bMN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od granic terenu wzdłuż drogi 1dKG, 8 m od granic terenu wzdłuż drogi 9 KL oraz 6 m od granic terenu wzdłuż dróg 118 KD i 119KD 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) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m², szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 20 m, a kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60 – 90°;
- 11) 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 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 12) na terenie występuje udokumentowane stanowisko archeologiczne - obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 5.;

6c. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B6cMNU ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od granic terenu wzdłuż drogi 1dKG oraz 8 m od granic terenu wzdłuż drogi 9 KL;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,6;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 3;
- 8) dachy wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny;
- 9) dopuszcza się sieci oraz obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszcza się dojazdy wewnętrzne o szerokości min. 6 m;
- 11) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m², szerokość frontów działek nie może być mniejsza niż 20 m, a kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60 – 90°;
- 12) 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 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;”;

b) po ust. 9a dodaje się ust. 9b o treści: „**9b. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B9bUC ustala się:**

- 1) **przeznaczenie teren na usługi komercyjne;**
- 2) **nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu przebiegającej wzdłuż ciągu 122KP oraz w odległości 10 m od granicy z terenem kolejowym oznaczonym na rysunku planu symbolem A90KK;**
- 3) **wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 1,5;**
- 4) **minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki;**
- 5) **liczba kondygnacji nie może przekraczać trzech, wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;**
- 6) **dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów;**
- 7) **dopuszcza się sieci oraz obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;**
- 8) **należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnym wg wskaźnika – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 40 m² 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.”,**

c) ust. 57 otrzymuje brzmienie: „**57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B57MW ustala się:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;**
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne na usługi;**
- 3) **nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 8 m od granic terenu wzdłuż dróg 11 KL i 12 KL zgodnie z rysunkiem planu;**
- 4) **wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,3 do 3,0;**
- 5) **maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%;**
- 6) **minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki;**
- 7) **wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m;**
- 8) **liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać czterech;**
- 9) **dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów;**
- 10) **dopuszcza się dojazdy wewnętrzne o szerokości min. 6 m;**
- 11) **dopuszcza się sieci oraz obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;**
- 12) **należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnym wg wskaźnika – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, jako terenowe lub wbudowane, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.”;**

3) w § 15:

a) ust. 86 otrzymuje brzmienie: „**86. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C86MW ustala się:**

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;**
- 2) **przeznaczenie dopuszczalne na usługi;**
- 3) **teren znajduje się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują ustalenia § 5 ust. 3 pkt 1;**
- 4) **nie dopuszcza się nowej zabudowy;**

- 5) istniejący budynek podlega ochronie polegającej na zachowaniu dotychczasowych gabarytów, formy i rodzaju pokrycia dachu, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach oraz detalu architektonicznego;
- 6) należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnym wg wskaźnika – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie oraz 1 miejsce parkingowe na 40 m² powierzchni użytkowej usług, jako terenowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.”;
- b) ust. 105 otrzymuje brzmienie: „105. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C105KS ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu na urządzenia i obiekty obsługi komunikacji;
 - 2) dopuszcza się usługi związane z obsługą komunikacji samochodowej;
 - 3) dopuszcza się sieci oraz obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 20 m od granic terenu wzdłuż drogi 1cKG, 8 m od południowej granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,6;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m;
 - 9) dopuszcza się dowolne formy i rodzaje pokrycia dachów;
 - 10) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.”;
- 4) w § 16:
 - a) w ust. 3 w pkt. 1 po słowach „bazy i składy” dodaje się słowa: „urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem farm wiatrowych.”;
 - b) dodaje się ust. 3a o treści: „3a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem D3aPS ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu na obiekty i urządzenia działalności produkcyjnej, składów i magazynów służące prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
 - a) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
 - b) magazynowania i składowania, w tym bazy, hurtownie, place składowe, składowiska odpadów,
 - c) odzysku, przeróbki lub unieszkodliwiania odpadów lub przeróbki kopalin,
 - d) logistyki,
 - e) handlu hurtowego lub detalicznego, w tym sprzedaży paliw, wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi oraz drogami wewnętrznymi, placami manewrowymi i parkingami,
 - f) wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem farm wiatrowych;
 - 2) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od granic terenu wzdłuż drogi 1gKG;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu lub działek - 80% powierzchni terenu lub działki;
 - 4) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki;

- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 20 m;
- 6) należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnym wg wskaźnika – co najmniej 0,8 stanowiska na 1 miejsce pracy jako terenowe lub wbudowane, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych.”,
- c) w ust. 4 w pkt. 1 po słowach „usługi komercyjne” dodaje się słowa: „oraz urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem farm wiatrowych.”,
- d) w ust. 28 w pkt. 1 lit. a po słowach „energii cieplnej” dodaje się słowa: „w tym urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem farm wiatrowych.”,
- e) w ust. 32 w pkt. 1 po słowach „bazy i składy” dodaje się słowa: „urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wyłączeniem farm wiatrowych.”,
- f) po ust. 32 dodaje się ust. 32a o treści: „32a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem D32aPS/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na przemysł, bazy i składy lub usługi;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy terenu przebiegającej wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem 5KZ zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekroczyć wartości 1,0,
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80% powierzchni działki,
 - 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
 - 6) należy zapewnić miejsca parkingowe na terenie własnym wg wskaźnika – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 40 m² p. u. budynków.
- g) ust. 85 uchyla się;
- 5) w § 17 po ust. 10 dodaje się ust. 10a o treści: „10a. Dla terenów komunikacji oznaczonych na rysunku planu symbolami 118KD, 119 KD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów na drogi dojazdowe;
- 2) szerokość liniach rozgraniczających dróg:
 - a) 119 KD – 12m,
 - b) 118KD – od 6 do 8 m.”.

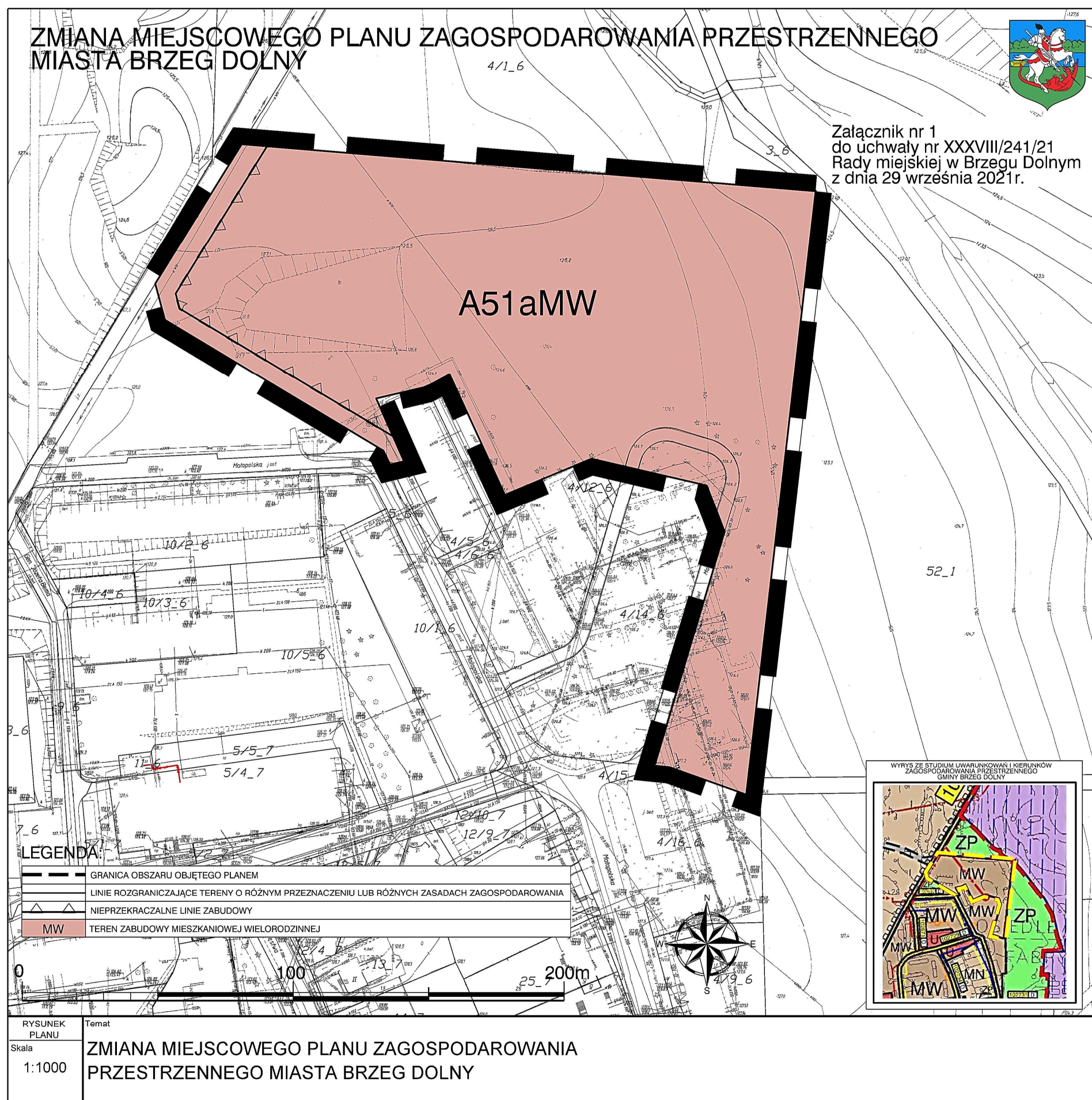
§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

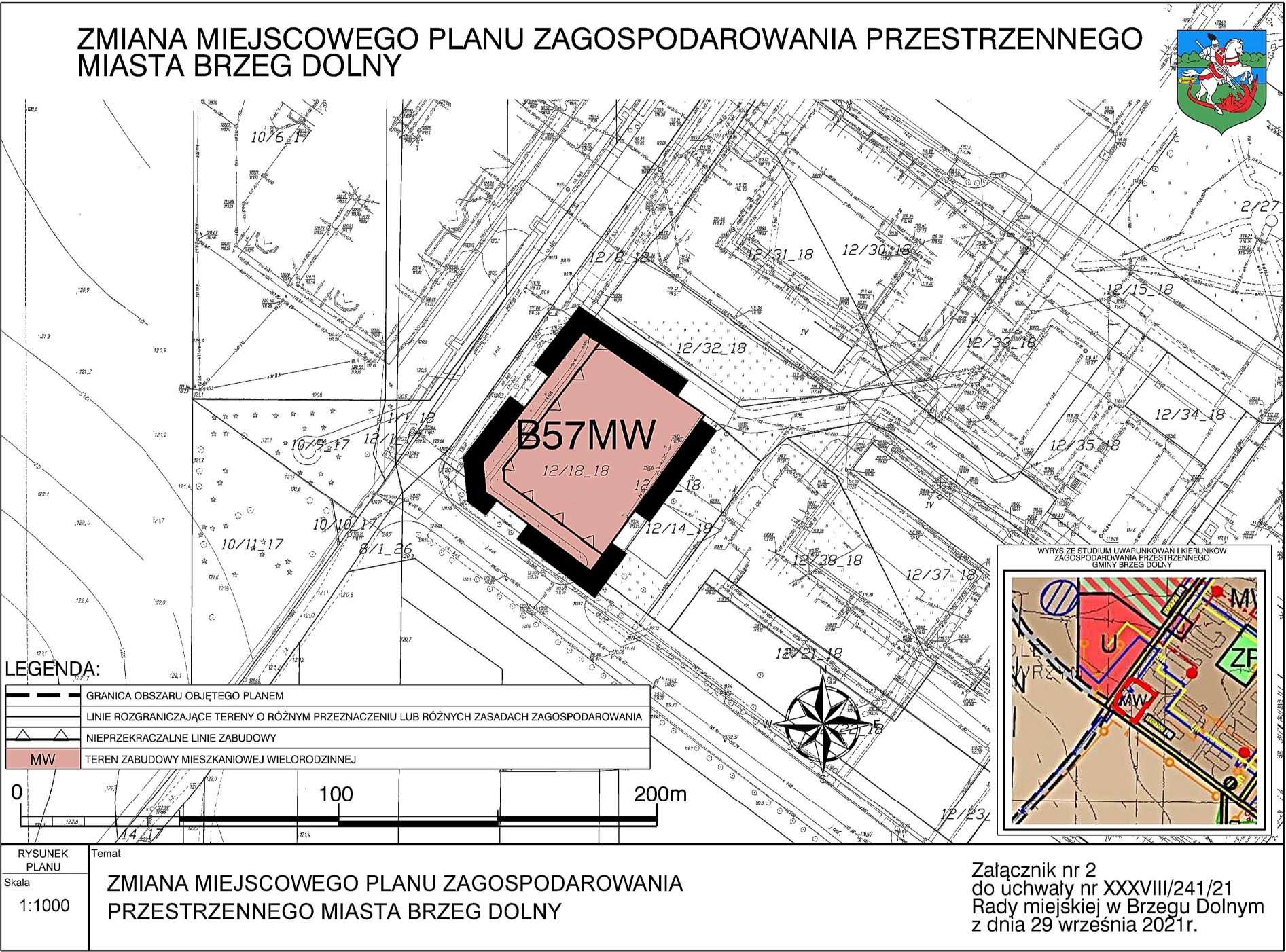
- 1) rysunki zmiany planu - załączniki nr 1 - 8;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu zmiany planu - załącznik nr 9;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - załącznik nr 10.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

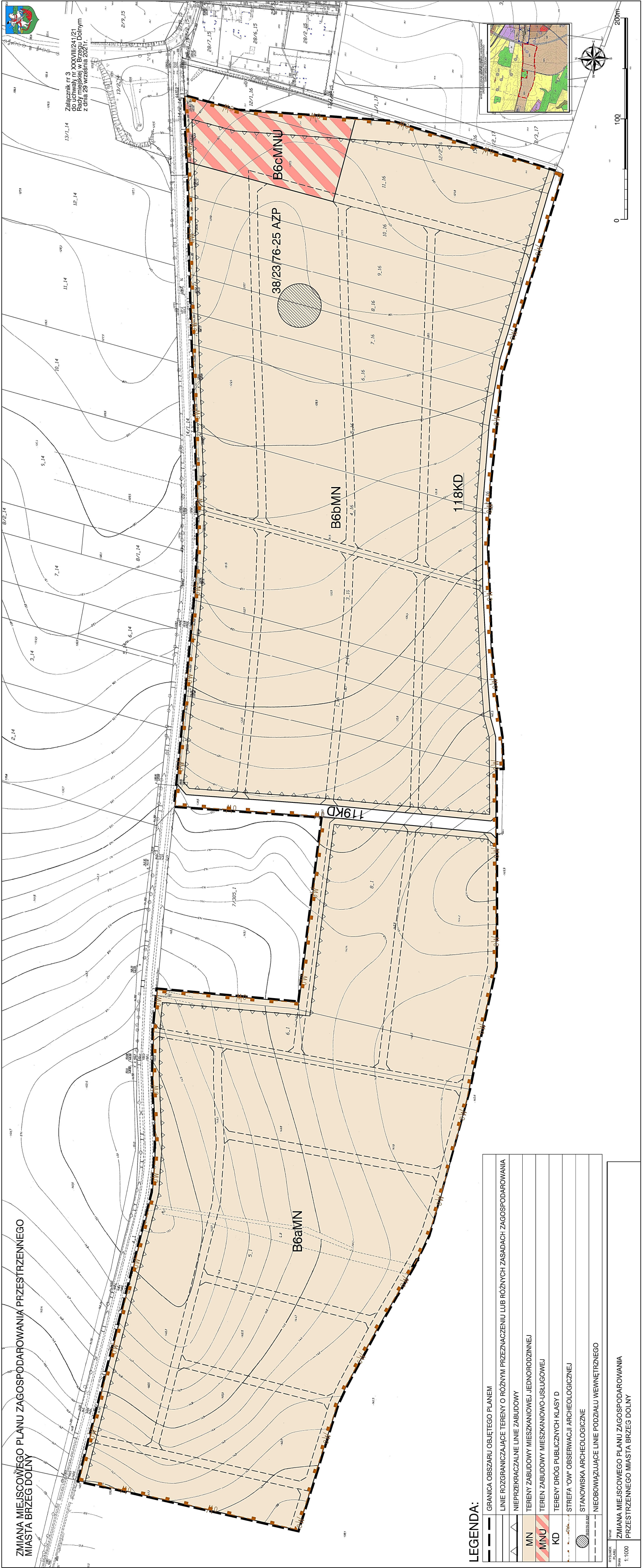
§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

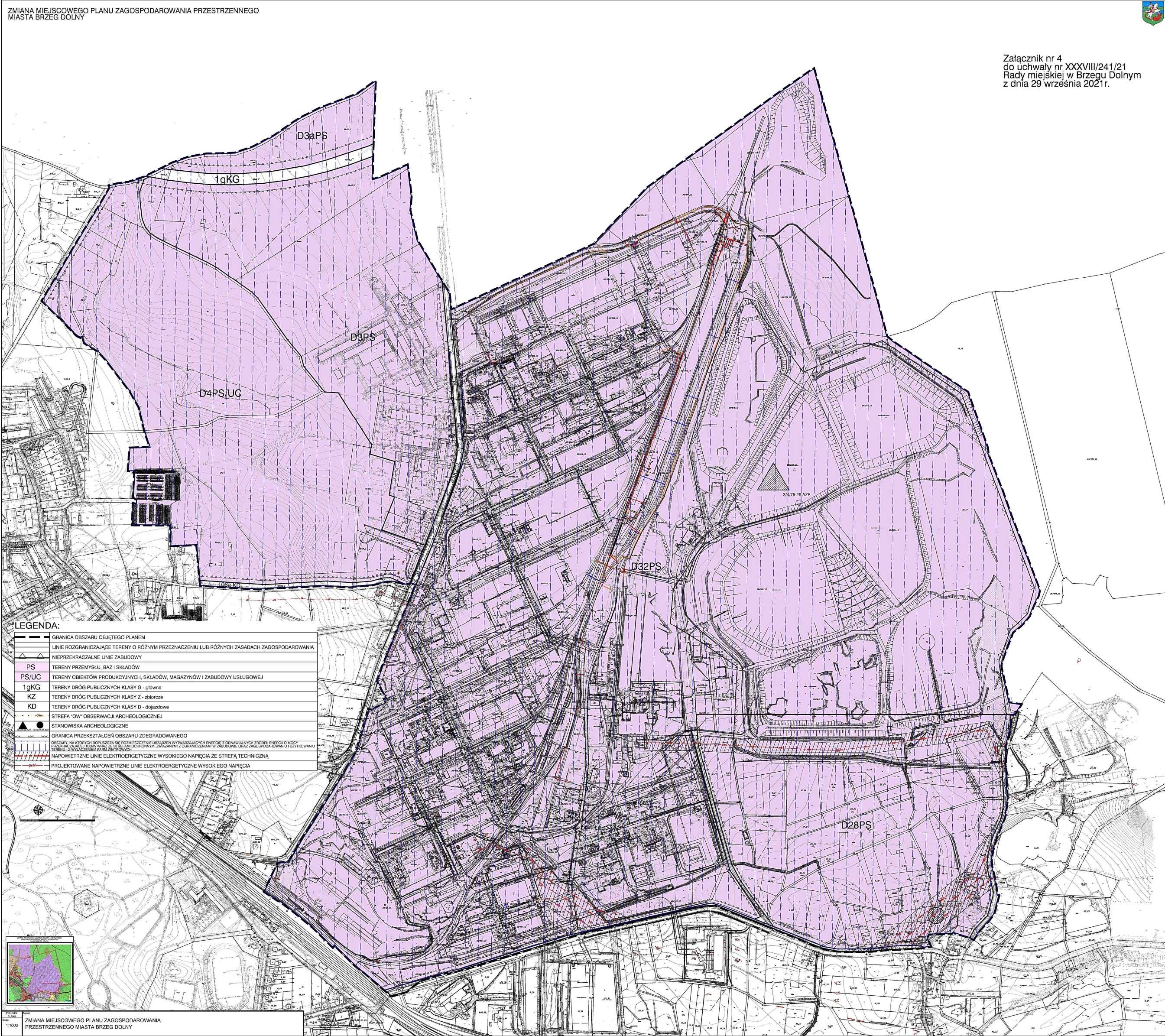
Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Lech

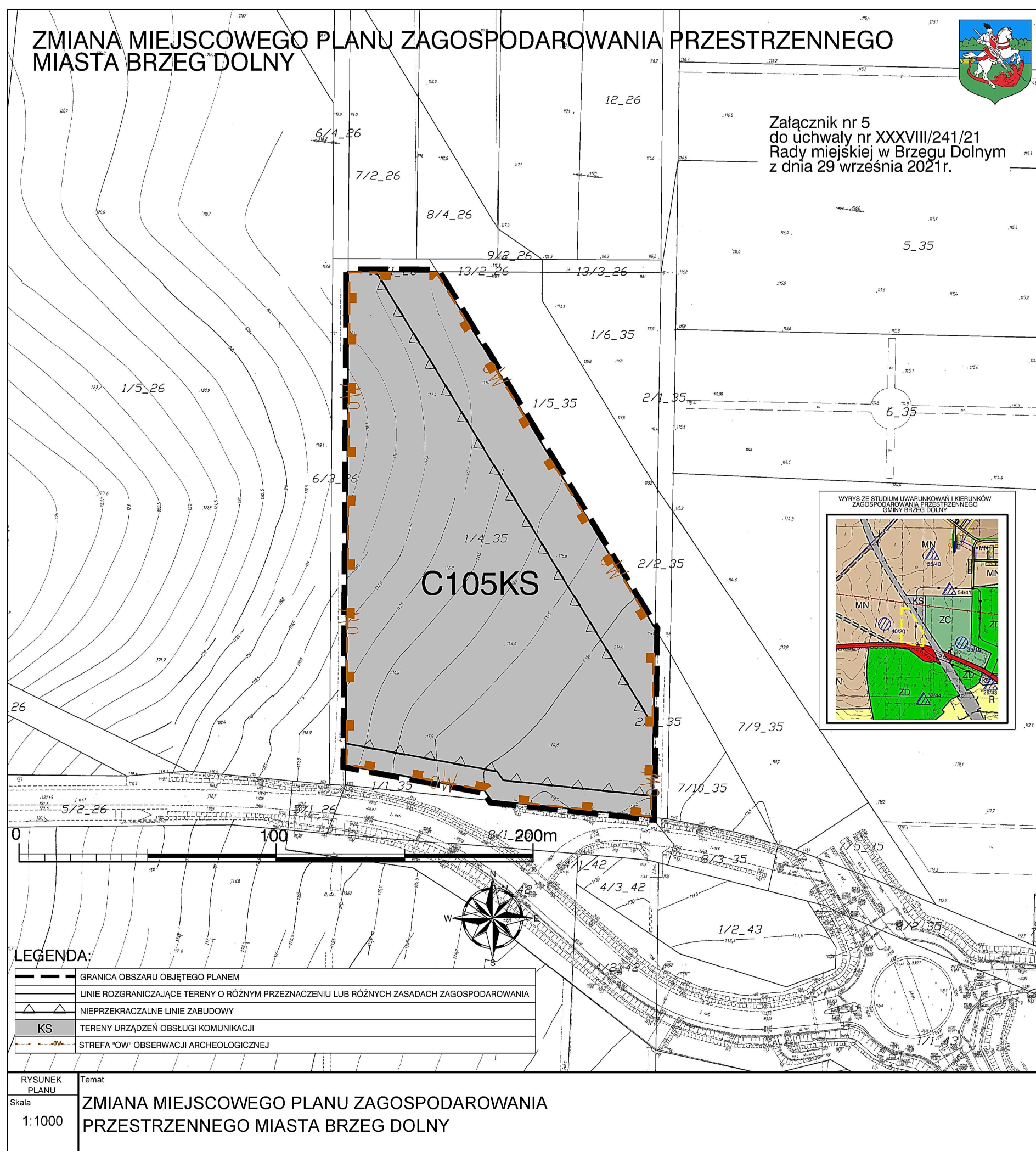


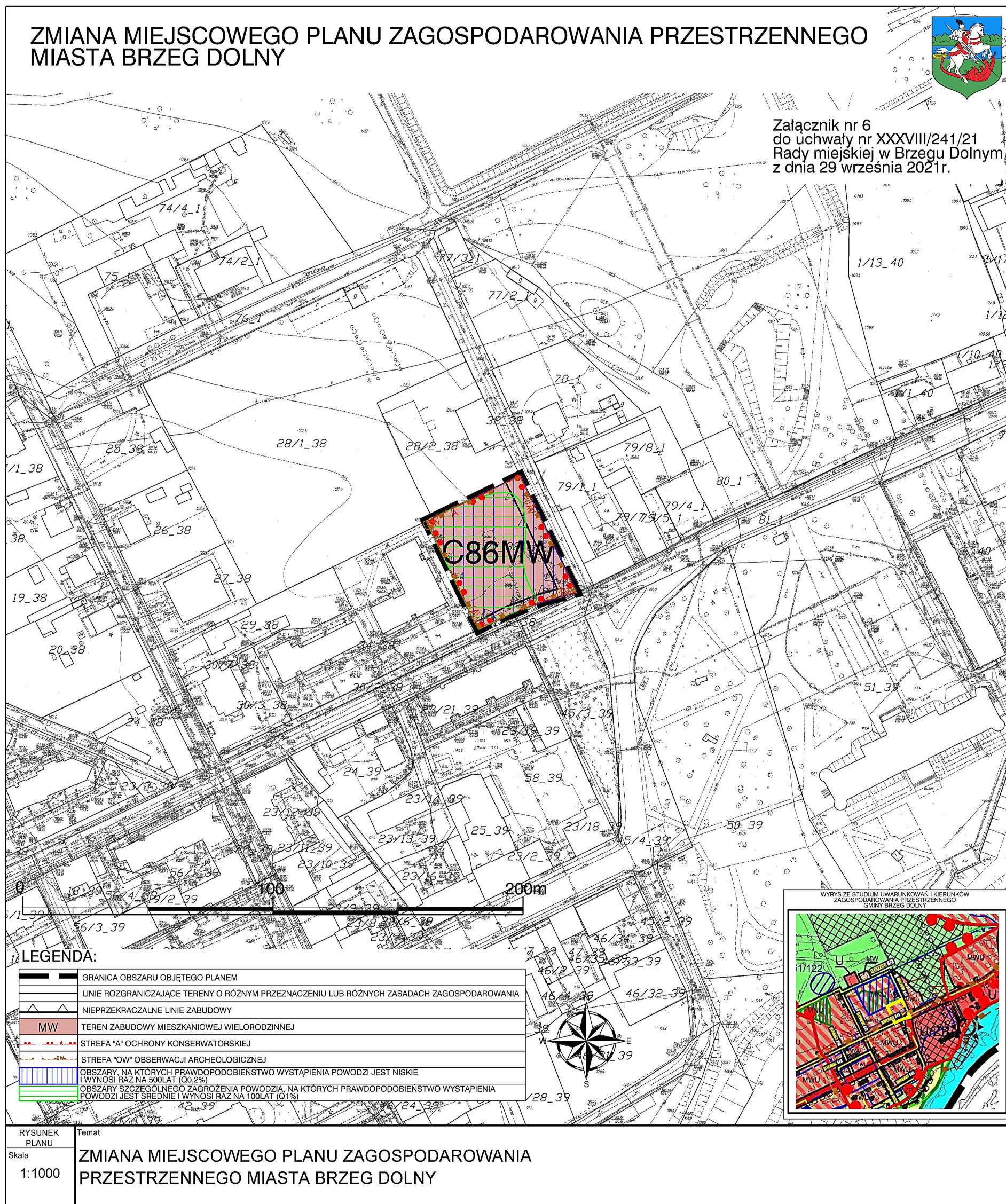


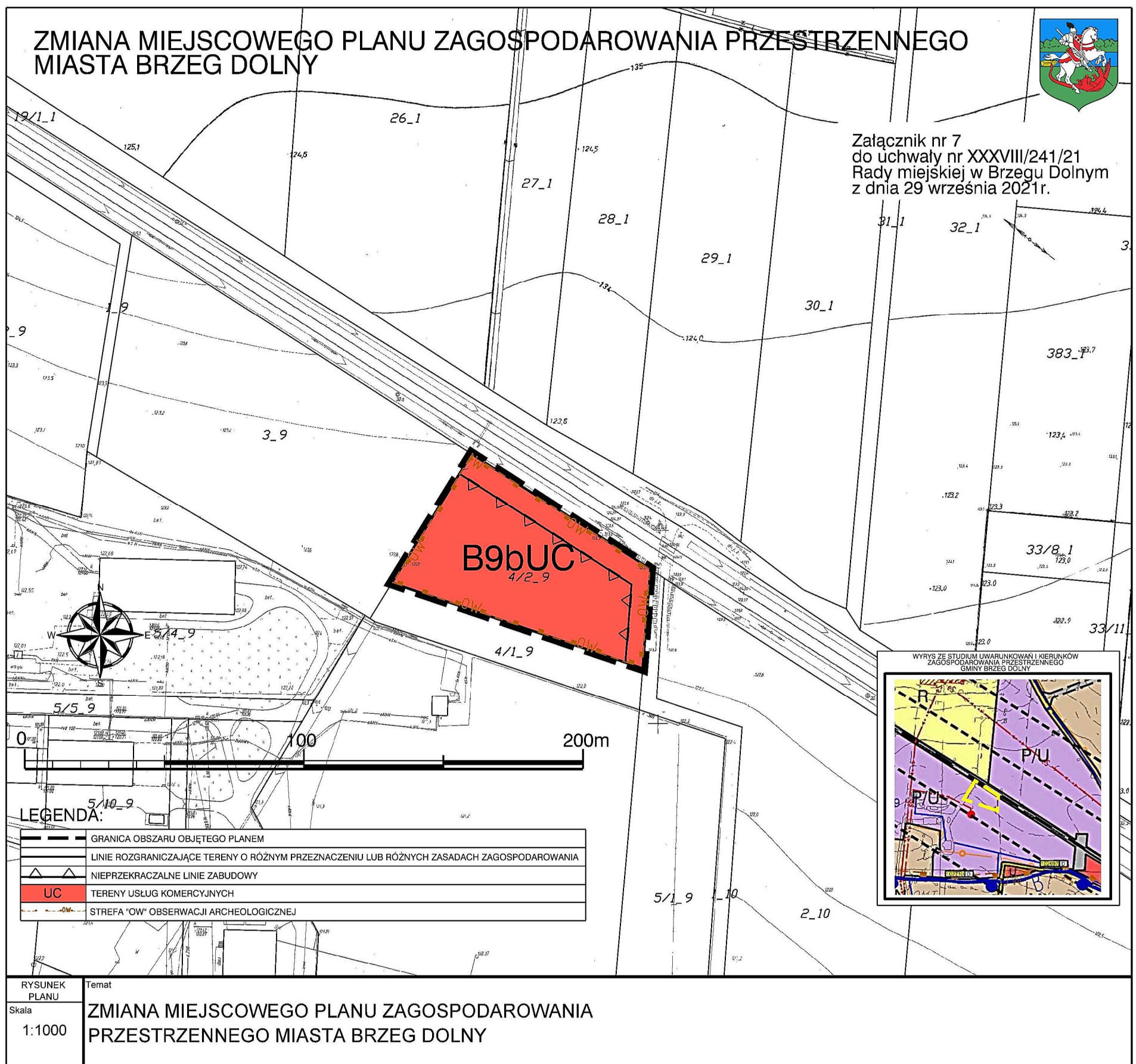
Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVIII/241/21
Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym
z dnia 29 września 2021 r.



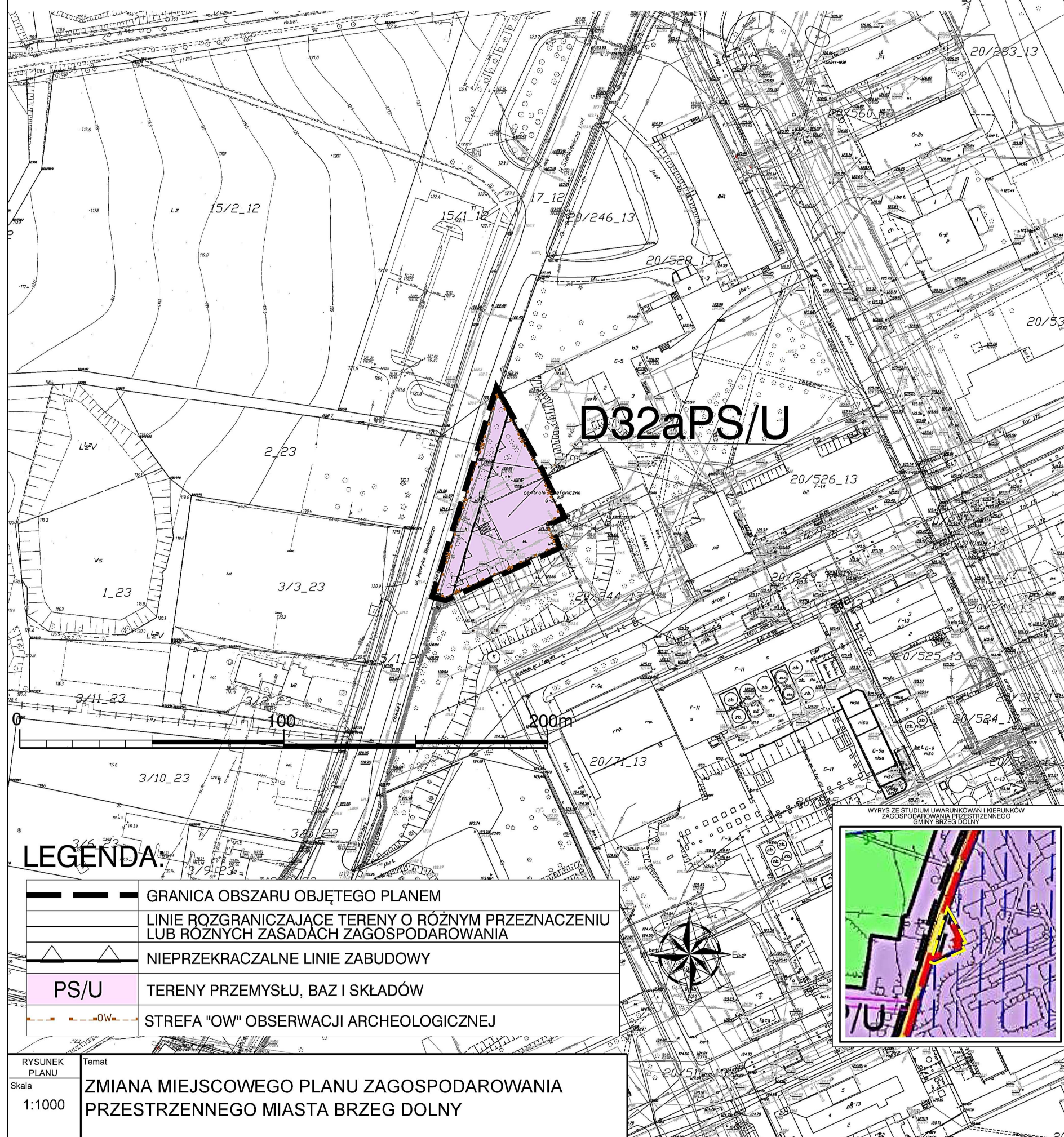
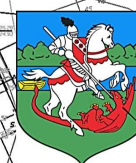








Załącznik nr 8
do uchwały nr XXXVIII/241/21
Rady miejskiej w Brzegu Dolnym
z dnia 29 września 2021r.



Załącznik nr 9 do uchwały nr XXXVIII/241/21
Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym
z dnia 29 września 2021 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG DOLNY**

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

Załącznik nr 10 do uchwały nr XXXVIII/241/21
Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym
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 przewiduje się, że w wyniku uchwalenia zmiany planu inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej będą sieci wodociągowe i kanalizacyjne o długości ok. 7000 m każda. Łączna szacunkowa wartość tych inwestycji wyniesie ok. 4.900.000, 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.