



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 maja 2024 r.

Poz. 3008

UCHWAŁA NR LXXVII/492/24 RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM

z dnia 29 kwietnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Brzeg Dolny w obrębie wsi Naborów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024, poz. 609), art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 16 ust. 1, art. 29, art. 34 ust 2 oraz art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym nr LXV/426/23 z dnia 22 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Brzeg Dolny w obrębie wsi Naborów i po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Brzeg Dolny (Uchwała Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym nr: LXXV/477/24 z dnia 14 marca 2024 r.)

Rada Miejska w Brzegu Dolnym uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Brzeg Dolny w obrębie wsi Naborów.

2. Plan miejscowy, określony w ust. 1 niniejszego paragrafu, składa się z:

- 1) tekstu planu miejscowego zawartego w treści niniejszej uchwały;
- 2) załącznika graficznego nr 1 stanowiący integralną część uchwały – rysunku planu miejscowego w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie zawierają ustaleń planu miejscowego, są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

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

1. Uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.
2. Planie miejscowym – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały.

3. Rysunku planu – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym.

4. Przeznaczenie podstawowe – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się przeważającą (dominującą) formą wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy – linia określająca minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą znaleźć się budynki; linia ta nie dotyczy: pochylni, prowadzących do budynku schodów, balkonów, gzymsów, wykuszy, ganków, okapów, zadaszeń nad wejściem do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, pochylni dla niepełnosprawnych, stacji transformatorowych. Wszystkie w/w elementy nie mogą być lokalizowane poza terenem wyznaczonym linią rozgraniczającą.

6. Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej - sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 7) pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

1. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złoonych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu, na jakim jest lokalizowana.

2. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach: zabudowy zagrodowej oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolem RZM.

3. Nie określa się krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu.

Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego obowiązują następujące wymogi ochrony krajobrazu i zasady jego kształtowania:

1. Ochronę ładu przestrzennego należy realizować przez:

- 1) zachowanie określonego w planie miejscowym przeznaczenia terenów;
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

3) respektowanie ustalonych planem miejscowym zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

2. Dopuszcza się modernizację, adaptację i przebudowę pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz zapisami określonymi w § 8.

3. Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, dopuszczone ustaleniami planu powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy z wyłączeniem stacji transformatorowych.

4. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno - widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych zawartych w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Dla zapewnienia właściwej ochrony dóbr kultury wyznacza się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej** tożsamą z historycznym układem ruralistycznym wsi ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1. Zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wewnątrz urbanistycznych, zabudowy, zieleni, zespoły zabudowy.

2. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne.

3. Przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, po rozbudowie budynek winien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania).

4. Nowa i rozbudowywana 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, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy poszczególnych miejscowości.

5. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, maksymalna wysokość zabudowy winna wynosić 9 m.

6. Ustala się dachy symetryczne: dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 38-45°.

7. Należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym, matowym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu.

8. Kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej (np. biel, rozbielone beże, piaski, szarości).

9. Elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w danej miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane.

10. Zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding, blacha trapezowa) jako materiały okładzinowe.

11. Elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni).

12. Zakaz ustawiania garaży czy obiektów gospodarczych blaszanych.

13. Zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

14. Wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na obszarze opracowania planu miejscowego obszary przestrzeni publicznych nie występują.

§ 8. Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu.

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. 1RZM – teren zabudowy zagrodowej dla której ustala się:

- 1) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy 0 – 0,6;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 3) minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m;
- 5) dachy wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglasy, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny, w budynkach gospodarczych dopuszcza się dachy o nachyleniu połaci 2°- 45°;
- 6) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;
- 7) dla terenów położonych w granicach stref ochrony konserwatorskiej stosuje się odpowiednio przepisy § 6;
- 8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić dwa miejsca postojowe, nie określa się miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 9) ustala się linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu lub przepisami odrębnymi w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren z przyległą do planu drogą w północnej części planu oraz zgodnie z pasem technologicznym wzdłuż linii elektroenergetycznych.

2. 1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy dla którego ustala się:

- 1) ustala się bezwzględny zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane poza terenami wymagającymi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie występują.

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

W granicach terenu objętego planem nie określa się warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

1. Wyznacza się pasy technologiczne ograniczonego zagospodarowania dla linii sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, gdzie obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- 2) dla linii napowietrznych nN-0,4kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- 3) dla linii kablowych S i nN-0,4kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);

- 4) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać będzie się z przyległych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuja następujące ustalenia:
 - a) ustala się pobór wody z sieci wodociągowej, według technicznych warunków przyłączenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuja następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się odprowadzenie ścieków systemem kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków, pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuja następujące ustalenia:
 - a) nakazuje się stosować rozwiązania polegające na zagospodarowaniu wód w całości lub w części w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowywanie, rozsączanie do gruntów lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuja następujące ustalenia:
 - a) zaopatrzenie w gaz nakazuje się zapewnić z rozbudowanej sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
 - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje następujące ustalenie:
 - a) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
 - b) umożliwia się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych WN, SN i nN wraz z przyłączeniami w wykonaniu kablowym i/lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych 110kV (w tym stacji 110kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nN) w wykonaniu wewnętrznym i/lub napowietrznym,
 - c) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolno stojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) zapotrzebowanie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej na podstawie przepisów odrębnych,
 - f) przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie telekomunikacji obowiązuje następujące ustalenie: dostęp do sieci telekomunikacyjnej nakazuje się zapewnić kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje następujące ustalenie: zaopatrzenie w energię ciepłą nakazuje się zapewnić z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, w tym z odnawialnych źródeł energii, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązuje następujące ustalenie: gospodarowanie odpadami nakazuje się prowadzić zgodnie z przyjętym na terenie gminy systemem i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie melioracji obowiązuje następujące ustalenie: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów:

Nie ustala się tymczasowego sposobu zagospodarowania, użytkowania i urządzania terenu.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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 (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu Dolnego.

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Andrzej Lech

ZAŁĄCZNIK NR 2**DO UCHWAŁY NR LXXVII/492/24
RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM
z dnia 29 kwietnia 2024 roku****WYKAZ UWAG****ZGŁOSZONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GMINIE BRZEG DOLNY W OBRĘBIE WSI NABORÓW**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i	Oznaczenie 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
1.		Do projektu planu podczas konsultacji społecznych nie złożono uwag						

Na podstawie art 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska we Brzegu Dolnym dokonała rozstrzygnięcia uwag zgodnie z załączoną wyżej tabelą.

ZAŁĄCZNIK NR 3**DO UCHWAŁY NR LXXVII/492/24
RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM
z dnia 29 kwietnia 2024 roku****ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w brzegu Dolnym rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w gminie Brzeg Dolny w obrębie wsi Naborów, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVII/492/24
Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym
z dnia 29 kwietnia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę