



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 30 grudnia 2020 r.

Poz. 3674

### UCHWAŁA NR XXII/258/20 RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 26 listopada 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego uchwałą nr XII/98/15 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 25 września 2015 r., dla obszaru ograniczonego od zachodu i północy granicą miasta, od północnego zachodu ul. Małujowicką, od wschodu terenami zieleni urządzonej i od południa granicą miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713, poz. 1378), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378) oraz zgodnie z uchwałą nr XVI/183/19 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego uchwałą nr XII/98/15 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 25 września 2015 r., dla obszaru ograniczonego od zachodu i północy granicą miasta, od północnego zachodu ul. Małujowicką, od wschodu terenami zieleni urządzonej i od południa granicą miasta Rada Miejska Brzegu stwierdzając, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego uchwałą nr XII/98/15 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 25 września 2015 r., dla obszaru ograniczonego od zachodu i północy granicą miasta, od północnego zachodu ul. Małujowicką, od wschodu terenami zieleni urządzonej i od południa granicą miasta nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu", które zostało przyjęte uchwałą nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 czerwca 2001 r., zmienione uchwałą nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r., uchwała: zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego uchwałą nr XII/98/15 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 25 września 2015 r., dla obszaru ograniczonego od zachodu i północy granicą miasta, od północnego zachodu ul. Małujowicką, od wschodu terenami zieleni urządzonej i od południa granicą miasta, zwaną dalej "planem".

#### **Rozdział 1** **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą nr XVI/183/19 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 19 grudnia 2019 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego uchwałą nr XII/98/15 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 25 września 2015 r., dla obszaru ograniczonego od zachodu i północy granicą miasta, od północnego zachodu ul. Małujowicką, od wschodu terenami zieleni urządzonej i od południa granicą miasta, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

#### **2. Plan stanowią:**

- 1) tekst planu, zwany dalej „uchwałą”;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu";

- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 5) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

### 3. Jeżeli w planie jest mowa o:

- 1) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem: schodów wejściowych do budynków, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów, balkonów mogących wykraczać na maksymalną odległość – 2 m;
- 2) "**powierzchni całkowitej zabudowy**" – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, mierzony po obrysie zewnętrznym ścian;
- 3) "**przeznaczeniu terenu**" – należy przez to rozumieć: funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wykluczeniem uzupełniającego sposobu zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 4) "**terenie**" – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**" – należy przez to rozumieć: sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach, dopuszcza się ponadto realizację na działkach odrębnych: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc do parkowania, w odniesieniu do których nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni urządzonej;
- 6) "**uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej**" – należy przez to rozumieć: wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieć pozostałą w wykonaniu podziemnym;
- 7) "**wiacie**" – należy przez to rozumieć: obiekt budowlany będący wiatą, która nie posiada przegród pionowych tworzących ściany.

#### § 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) P-U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;
- 5) strefa koncentracji powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznych – 15 kV.

#### 2. Elementy rysunku planu o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) sieć napowietrzna średniego napięcia – 15 kV;
- 2) wewnętrzną stacją trafo.

## Rozdział 2 Ustalenia

#### § 3. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu P-U ustala się przeznaczenie pod:

- 1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) zabudowę usługową.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) wiaty,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) miejsca do parkowania,
  - f) garaże,
  - g) budowle infrastruktury technicznej,
  - h) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 2,
  - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
  - a) w strefie koncentracji powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
  - b) rozliczanej łącznie w strefie i poza strefą koncentracji powierzchni biologicznie czynnej, w granicach jednej działki budowlanej – 15%;
- 6) geometra dachów – dowolna;
- 7) materiał pokrycia dachów – dowolny;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000 m<sup>2</sup>;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) 2 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,
  - b) 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - c) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
    - na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w tir. 1,
  - d) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego, produkcyjnego lub magazynowego,
    - garaży wielopoziomowych.

**3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**4. Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z niniejszym rozdziałem 2 "Ustalenia" uchwały.**

**5. Nie ustala się wymagań dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

**6. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.).**

**7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) na obszarze planu nie występują tereny górnicze;
- 3) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

**8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) pozostałych – 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) pod zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu – 20 m,
  - b) pozostałych – 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie – 60<sup>0</sup> ÷ 120<sup>0</sup>.

**9. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) zakaz lokalizowania zakładów o:
  - a) zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) dużym ryzyku (ZDR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV – po 7,5 m z każdej strony od osi linii, mierząc poziomo i prostopadle do osi, w ich zasięgu ustala się:
  - a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
  - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji trafo, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów);
- 3) zakaz lokalizowania usług:
  - a) związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
  - b) pomocy społecznej z zakwaterowaniem.

**10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym:
    - a) dopuszcza się powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym w sposób bezpośredni oraz poprzez możliwe do realizacji w jego granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
    - b) zachowuje się istniejące oraz dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 2) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi;
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
    - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
    - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,
    - b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały nr XXXII/367/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 26 września 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
  - 8) gospodarowanie odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
11. **Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**
12. **Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 20%.**

### **Rozdział 3 Przepisy końcowe**

§ 4. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta Brzegu.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

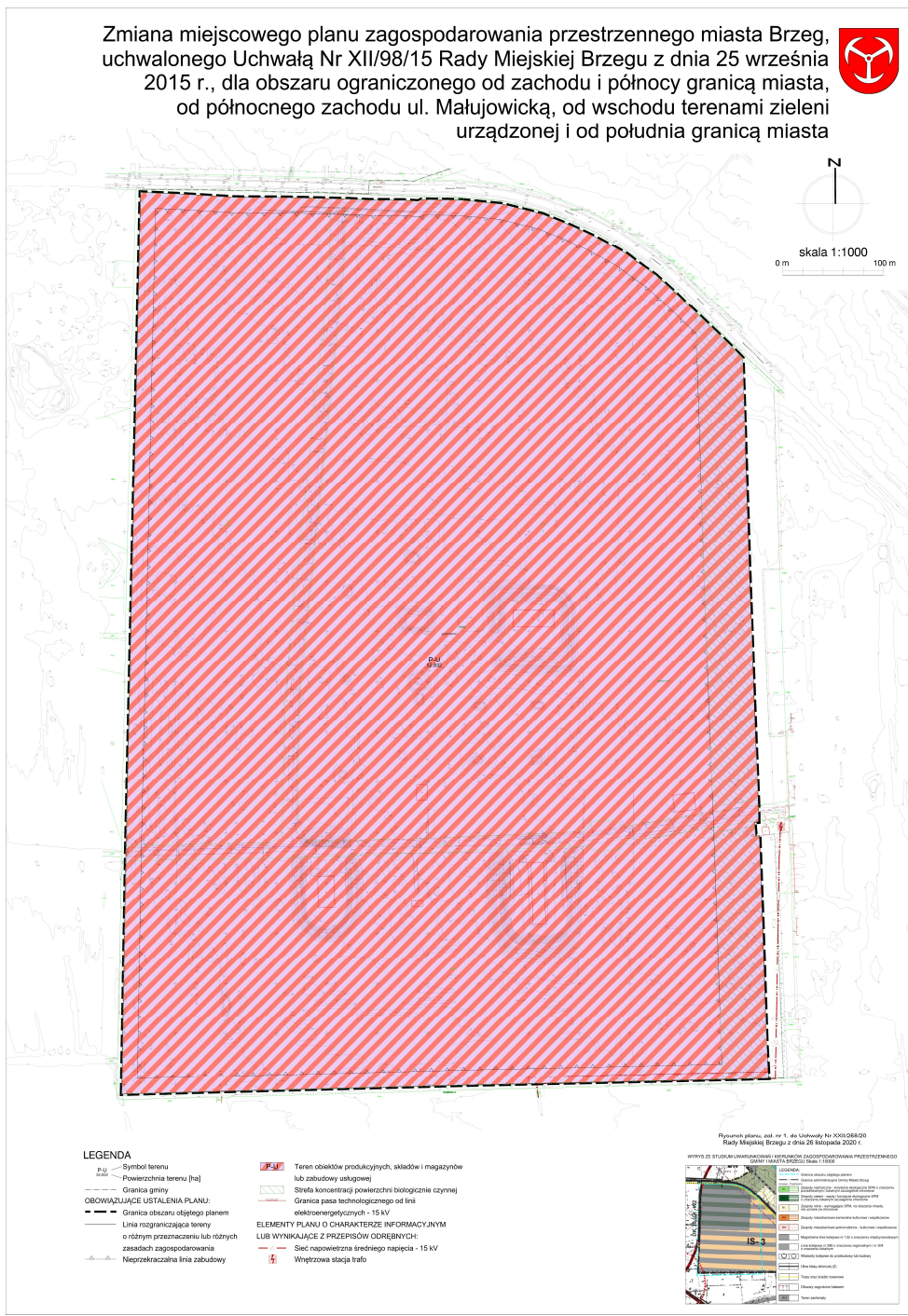
§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej Brzegu

**Renata Listowska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXII/258/20  
 Rady Miejskiej Brzegu  
 z dnia 26 listopada 2020 r.

Rysunek planu



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/258/20  
Rady Miejskiej Brzegu  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego uchwałą nr XII/98/15 Rady Miejskiej  
Brzegu z dnia 25 września 2015 r., dla obszaru ograniczonego od zachodu i północy granicą miasta, od  
północnego zachodu ul. Małujowicką, od wschodu terenami zieleni urządzonej i od południa granicą  
miasta**

Rada Miejska Brzegu nie dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 471, poz. 1086, poz. 1378) gdyż do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynęły uwagi.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/258/20  
Rady Miejskiej Brzegu  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu  
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w zmianie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego uchwałą nr XII/98/15 Rady Miejskiej  
Brzegu z dnia 25 września 2015 r., dla obszaru ograniczonego od zachodu i północy granicą miasta, od  
północnego zachodu ul. Małujowicką, od wschodu terenami zieleni urządzonej i od południa granicą  
miasta inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz  
o zasadach ich finansowania**

Rada Miejska Brzegu nie dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, poz. 471, poz. 1086, poz. 1378), gdyż w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.



na podstawie wtyczki app wersja 1.1  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne**