



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 października 2025 r.

Poz. 4262

UCHWAŁA NR XX/131/25 RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM

z dnia 6 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Brzeg Dolny w rejonie ul. Naborowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym nr LXXVII/493/24 z dnia 29 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Brzeg Dolny w rejonie ul. Naborowskiej 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 14.03.2024 r.) Rada Miejska w Brzegu Dolnym uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miasta Brzeg Dolny w rejonie ul. Naborowskiej.

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 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;
- 2) załącznik nr 3 – 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. Nieprzekraczalnej linii zabudowy – linia określająca minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej mogą znaleźć się budynki; linia ta nie dotyczy: części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, pochylni, prowadzących do budynku schodów, balkonów, gzymsów, wykuszy, ganków, okapów, zadaszeń nad wejściami 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.

§ 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) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN-U.

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

Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 5. Na obszarze objętym ustaleniami planu miejscowego obowiązują następujące wymagania 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 terenu zawartego w § 8 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy.

5. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

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

§ 6. Wprowadza się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne w jej obrębie podlegają następującemu ustaleniu: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. Na obszarze opracowania planu miejscowego obszary przestrzeni publicznych nie występują.

Kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 8. Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów: **1MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** (z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), dla którego ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 0,6;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m²;
- 5) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m;
- 6) ustala się nieprzekraczalne 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 zachodniej części planu, 8 m od linii rozgraniczających teren z przyległą do planu drogą w północnej części planu oraz 20 metrów od linii rozgraniczających teren z przyległą do planu drogą wojewódzką we wschodniej części planu;
- 7) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci 35° - 45°, dopuszcza się świetliki, okna połaciowe i lukarny;
- 8) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy bliźniaczej lub szeregowej;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) ilość miejsc do parkowania: minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni usługowej. miejsca parkingowe należy usytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą. Na każde pełne 10 miejsc parkingowych należy wyznaczyć jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

§ 9. 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. Scalenie i podział nieruchomości dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania:

- 1) dla działek w terenie oznaczonym symbolem: MN-U: minimalnej szerokości frontu działki - 20 m, minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek - 1000 m²;
- 2) kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego - 80° do 100°;
- 3) dopuszcza się odstępstwo od warunków określonych w niniejszym paragrafie w przypadku wydzielenia działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz w przypadku wydzielenia działki na powiększenie działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. Na obszarze objętym planem miejscowym nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, ze względu na brak występowania takich terenów.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 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 obowiązują 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 obowiązują 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 obowiązują 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 obowiązują 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 obowiązują 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 stacji transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne wolnostojące. 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 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.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów

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

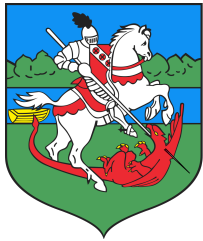
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 15. 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. z 2024 r. poz. 1130 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Anna Michalska



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE MIASTA BRZEG DOLNY
W REJONIE UL. NABOROWSKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM
NR XX/131/25 Z DNIA 6 PAŹDZIERNIKA 2025 ROKU



SKALA 1:1000



Legenda

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
LUB USŁUG

OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W GRANICACH:
- STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

0

50

100 m



ZAŁĄCZNIK NR 2

**DO UCHWAŁY NR XX/131/25
RADY MIEJSKIEJ W BRZEGU DOLNYM
z dnia 6 października 2025 roku**

**ROZSTRZYGNIECIE 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. 2024, poz. 1130 ze zm.)

Rada Miejska w Brzegu Dolnym rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie miasta Brzeg Dolny w rejonie ul. Naborowskiej, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/131/25

Rady Miejskiej w Brzegu Dolnym

z dnia 6 października 2025 r.

Zalacznik3.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