

Projekt

z dnia 13 czerwca 2010 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA BRZEG**

z dnia 13 czerwca 2010 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Lwowską, od północy ul. Słoneczną, od zachodu rowem K - 7 oraz od południa magistralną linią kolejową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, Dz. U. z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009r., Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010r. Nr 28 poz. 142 , poz. 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127, poz. 880, Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010r., Nr 24, poz. 124), w związku z uchwałą nr XLVII/461/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 18 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, Rada Miejska Brzegu uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

Rozdział 1.

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zwaną w dalszej treści uchwały planem, obejmującą obszar ograniczony od wschodu ul. Lwowską, od północy ul. Słoneczną, od zachodu rowem K-7 oraz od południa magistralną linią kolejową.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu, sporządzonym z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych.

§ 2. 1. Rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) §7-8 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) §9-11 - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego;
- 3) §12 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) §13 - zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;

- 5) §14 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 6) §15-18 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 7) §19-26 - przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;
- 8) §27 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) §28 - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony przyrody, zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, a także granic pomników zabytkowe i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 4. 1. Celem sporządzenia planu jest uzyskanie czytelnego i kompozycyjnie skończonego zespołu zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, poprzez jego uzupełnienie kosztem terenów nieurządzonych i niezagospodarowanych, w pełni uzbrojonych, stanowiących własność gminy.

2. Przedmiotem planu są wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§19);
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§20);
- 3) ZI - tereny zieleni izolacyjnej (§21);
- 4) ZS - tereny zieleni urządzonej (§22);
- 5) WS - tereny wód powierzchniowych (§23);
- 6) KDZ - teren dróg publicznych zbiorczych (§24);
- 7) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych (§25);
- 8) E - teren infrastruktury elektroenergetycznej (§26).

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 2:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania określa się przepisach szczegółowych planu;
- 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

4. Jeżeli przepisy ogólne lub szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w ust. 2, można sytuować:

- 1) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz dokonywać odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane;
- 2) budynki gospodarcze oraz wykorzystywać na te cele części budynków o innym przeznaczeniu, a także dokonywać odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania;
- 3) infrastrukturę techniczną związaną z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w ust. 2, oraz inną infrastrukturę techniczną, a także dokonywać jej wymiany, rozbudowy, przebudowy i remontu, jeśli nie koliduje to z istniejącą lub planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów;
- 4) zielenią towarzyszącą oraz obiekty małej architektury.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczone ściśle oraz wyznaczone orientacyjnie;
- 3) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 5) planowany szpaler zieleni izolacyjnej;
- 6) drzewo objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym.

2. Oznaczenia graficzne rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter postulatywny lub informacyjny.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny wyznaczonych ściśle na rysunku planu, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie w przypadku:

- 1) korekty szerokości pasa drogowego drogi, oznaczonej symbolem KDZ;
- 2) korekty przebiegu koryta cieków wodnych, oznaczonych symbolem WS.

§ 6. 1. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych, a także garaż na samochody osobowe oraz wiaty lub zadaszenie gospodarcze/garażowe;
- 2) budynek podstawowy – budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) dach wysoki – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o głównych połaciach dachowych zbiegających się w jednej kalenicy, o symetrycznych kątach nachylenia od 30o do 40o, przy czym kąt nachylenia pozostałych połaci dachowych nie może przekraczać 40o, a ich rzut na płaszczyznę poziomą nie może być większy niż 50% rzutu głównych połaci dachu;
- 4) działka budowlana – w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 5) działalność nieuciążliwa – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 6) działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej – działalność gospodarcza nieuciążliwa oraz nie wymagająca:
 - a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych poza pomieszczeniami, w których jest prowadzona,
 - b) sytuowania urządzeń terenowych, związanych z prowadzoną działalnością (np. place parkingowe, składowe, wiaty),
 - c) przechowywania, składowania lub gromadzenia jakichkolwiek urządzeń, sprzętu, materiałów i substancji na terenie,
 - d) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t lub obsługi wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę,
 - e) dostępu klientów w godz. od 2000 do 800;
- 7) infrastruktura techniczna – sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne i inne, wraz z urządzeniami na sieciach takimi jak zbiorniki, pompownie, przepompownie, osadniki, stacje transformatorowe, szafy kablowe itp., a także kabiny telefoniczne, z wyjątkiem anten i stacji bazowych telekomunikacyjnych;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynku od drogi lub terenu o innym przeznaczeniu, mierzoną od ich linii rozgraniczającej do zasadniczej ściany budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do linii rozgraniczającej;

- 9) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynku od drogi, mierzoną od jej linii rozgraniczającej do zasadniczej ściany frontowej budynku, przy czym:
- a) na linii zabudowy należy sytuować min. 50% długości ściany frontowej budynku podstawowego,
 - b) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych;
- 10) nośnik reklamowy – każdy wolnostojący obiekt wraz z nośnikiem informacji wizualnej, służącej reklamie, a także reklamy o powierzchni większej niż 0,5m² umieszczane na obiektach budowlanych i urządzeniach, lub ich częściach;
- 11) obszar przestrzeni publicznej – zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) przestrzeń półpubliczna – fizyczna przestrzeń dostępna dla każdego, ale ze względu na usytuowanie, kontrolowana przez mieszkańców otaczających ją domów, a także przestrzeń prywatna wizualnie dostępna dla każdego;
- 13) parking terenowy – jednopoziomowe odkryte miejsce parkingowe dla samochodów osobowych, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu;
- 14) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 15) standard jakości środowiska i standardy emisyjne – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 16) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 17) usługi drobne – usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak usługi projektowe, pracownie artystyczne, indywidualne praktyki lekarskie, fizjoterapeutyczne, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, krawieckie, usługi związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej oraz inne, o podobnym charakterze, prowadzone tylko i wyłącznie w:
- a) lokalu użytkowym jednorodzinne budynku mieszkalnego,
 - b) pomieszczeniach jednorodzinne budynku mieszkalnego na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) mieszkaniu, w przypadku jeśli w budynku mieszkalnym wydzielono lokale mieszkalne, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowanej jako mieszkanie przez prowadzącego działalność;
- 18) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi użyteczności publicznej obejmujące:
- a) handel detaliczny, z wyjątkiem detalicznej sprzedaży pojazdów i motocykli, sprzętu budowlanego i rolniczego, lub ich części, oraz stacji paliw,
 - b) gastronomię, z wyjątkiem lokali rozrywkowych i nocnych,
 - c) usługi bytowe - fryzjerskie, kosmetyczne, stylistyczne, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, intrologatorskie, internetowe, dorabiania kluczy, wykonywania pieczętek, solaria, a także usługi w zakresie napraw artykułów użytku osobistego i domowego jak np. naprawa obuwia, zegarków, biżuterii, sprzętu AGD i RTV, rowerów i sprzętu sportowego oraz wypożyczalnie kast wideo, sprzętu sportowego, elektronicznego i elektrycznego i inne o podobnym charakterze;
- 19) wskaźnik zabudowy - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków usytuowanych na działce budowlanej, w powierzchni tej działki budowlanej;
- 20) zieleń towarzysząca – zieleń ozdobna i przydomowa w granicach działki budowlanej, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;
- 21) zjazd - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

2. Użyte w przepisach niniejszej uchwały pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych, w rozumieniu ustaleń ust. 1 pkt 13, interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Przy sytuowaniu budynków i ich rozbudowie należy respektować linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej segmenty budynku, sytuowane na wydzielonych działkach, nie muszą być lustrzanym odbiciem.

3. Przy budowie, odbudowie, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie segmentów budynku, usytuowanych na wydzielonych działkach w zabudowie wielorodzinnej oraz jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, należy zachować:

- 1) jednakowe wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do kalenicy dachu;
- 2) jednakowe materiały wykończenia ścian elewacyjnych oraz ich kolorystykę;
- 3) jednakową geometrię dachu oraz materiał i kolor jego pokrycia;
- 4) jednakową stolarkę okienną i drzwiową,
- 5) jednakową formę doświetlenia poddasza użytkowego (okna połaciowe, lukarny).

4. Przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego.

§ 8. 1. Na całym obszarze objętym planem nakazuje się:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych wykonać zieleń towarzyszącą;
- 2) w kolorystyce:
 - a) elewacji budynków stosować kolory w odcieniach pastelowych, z wyjątkiem odcieni koloru niebieskiego, fioletowego i czarnego,
 - b) dachów budynków stosować materiał w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz sytuowania:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 27 ust. 2;
- 2) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;
- 3) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2m.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:

- 1) zakaz:
 - a) zachowania i sytuowania nowych ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem ogrodzenia terenu zamkniętego,
 - b) wygradzania terenu oznaczonego symbolem ZI;
- 2) od strony dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ i KDD, oraz od ul. Lwowskiej sytuować ogrodzenia o powierzchni ażurowej nie mniejszej niż 60% oraz o wysokości nie większej niż 1,2m;
- 3) od strony terenu, oznaczonego symbolem ZS, sytuować ogrodzenia w formie żywopłotu; dopuszcza się sytuowanie żywopłotu na siatce ogrodzeniowej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi na obszarze objętym planem:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
 - a) MN - jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW - jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami, położone w zasięgu udokumentowanego uciążliwego oddziaływania magistralnej linii kolejowej, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

3) na terenie oznaczonym symbolem ZI, wzdłuż drogi KDD, kształtować szpaler zieleni izolacyjnej, zimozielonej i wielopiętrowej, zapewniającej ochronę przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi i hałasem.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska na obszarze objętym planem:

1) w budynkach stosować rozwiązania zapobiegające lub ograniczające niską emisję do powietrza, w tym szczególnie:

a) w systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne,

b) wykorzystać centralny system zasilania miasta w ciepło lub energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej, w tym szczególnie energię słoneczną i pompy ciepłe;

2) miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko;

3) powierzchnie dróg i parkingów, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;

4) zakazuje się:

a) lokalizacji przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego, lub do wód i do ziemi,

b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi lub wód

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:

1) wskazane na rysunku planu drzewo, sosnę czarną (*Pinus nigra*), obejmuje się ochroną; dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne, z wyjątkiem przypadku wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;

2) należy zachować inne istniejące drzewa, usytuowane w pasie drogowym drogi KDZ oraz na terenach oznaczonych symbolami ZI, ZS i MW, jeśli:

a) ich usytuowanie spełnia wymogi §14 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 planu,

b) nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu KDZ lub nie zagrażają bezpieczeństwu ruchu drogowego,

c) nie kolidują z planowaną zabudową terenu MW lub zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;

3) drzewo, o którym mowa w pkt 1, oraz inne drzewa możliwe do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

2. W przypadkach uzasadnionych technicznie i gospodarczo drzewa, przeznaczone do usunięcia, przesadzić na teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem, położonym w polu ekspozycji widoku historycznego zespołu zabudowy zrealizowanego wg zasad Bauhausu, z osi widokowej jaką stanowi magistralna linia kolejowa relacji Wrocław – Opole:

1) zakazuje się sytuowania:

a) obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne,

b) na budynkach akcentów architektonicznych w formie wieżyczek, sterczyn itp.;

2) urządzeniom ochrony przed hałasem, sytuowanym wzdłuż linii kolejowej, zapewnić min. 50% powierzchni przeźroczystej, umożliwiającej wgląd na widok eksponowany.

2. W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem za obszar przestrzeni publicznej uznaje się:

- 1) pas drogowy drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ.
2. Następujące tereny uznaje się za przestrzeń półpubliczną:
 - 1) pas drogowy dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD;
 - 2) część terenu oznaczonego symbolem MN i MW, położonego pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego drogi KDD i ul. Lwowskiej, a elewacją frontową budynków.
3. W obszarze przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, oraz w przestrzeniach półpublicznych, o których mowa w ust. 2, obowiązuje:
 - 1) nakaz wyposażenia w elementy małej architektury, oświetlenia oraz znaki i plany informacji wizualnej o ujednoliconym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych, w sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym, przy czym w ciągu drogi oznaczonej symbolem:
 - a) KDZ – formę małej architektury i oświetlenia dostosować do wymogów konserwatorskich,
 - b) KDD – usytuowanie elementów małej architektury oraz urządzeń technicznych i budowlanych nie może naruszać ciągłości i szerokości chodnika;
 - 2) zakaz sytuowania:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 27 ust. 2 pkt 2,
 - b) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - c) nośników reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 3;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych wyłącznie:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem ZI i KDD - w pasie do 10m od linii rozgraniczającej ul. Lwowskiej, pod warunkiem zachowania: – trójkąta widoczności o wymiarach min. 5mx5m na skrzyżowaniach ulic, – ciągłości i szerokości chodnika, – odległości min. 2,5m od krawędzi jezdni, – nieprzekraczalnej powierzchni reklamy do 5m²,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem KDZ - w formie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 3,5m, nie bliżej niż 1m od ścieżki rowerowej,
 - c) na rusztowaniach ustawionych przy budynku - w trakcie wykonywania robót budowlanych, jednak nie dłużej niż przez pół roku.
4. Dla tablic informacyjnych i szyldów, sytuowanych na obszarze objętym planem, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu §6 pkt 10, obowiązuje:
 - 1) nakaz sytuowania na elewacji frontowej - poniżej stropu nad parterem budynku, z zastrzeżeniem pkt 2 lit b-d;
 - 2) zakaz sytuowania:
 - a) na drzewach oraz obrębie rzutu ich korony,
 - b) jako namalowanych lub naklejanych na ścianach budynków lub jego częściach,
 - c) jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,
 - d) na szybach lub w oknach budynków mieszkalnych,
 - e) na ogrodzeniach.
5. Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej symbolem ZI, dopuszcza się sytuowanie urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 13. 1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów :
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN: – szerokość frontu działki – od 24m do 35m, – powierzchnia działki budowlanej - od 700m² do 1000m²;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MW: – szerokość frontu działki – od 12m do 25m; – powierzchnia działki – od 350m² do 1050m²;
- 2) dopuszcza się:
 - a) inne parametry działek budowlanych, niż określone w pkt 1, w przypadku uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu,
 - b) wydzielenie, na terenach oznaczonych symbolem MW, dojazdów i dojść do działki, budynków i urządzeń, odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi, umożliwiającymi dostęp do drogi publicznej dojazdowej KDD;
- 3) kąt położenia granicy działek budowlanych, w stosunku do linii rozgraniczającej drogi KDD powinien wynosić 90o.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14. 1. Na terenie położonym w sąsiedztwie magistralnej linii kolejowej, wydzielonej na rysunku planu granicą terenów zamkniętych, obejmującym pas terenu o szerokości 20m:

- 1) przy sytuowaniu drzew i krzewów oraz obiektów budowlanych, nie związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego lub utrzymaniem linii kolejowej, należy zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru;
- 2) usytuowanie drzew, krzewów i obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót ziemnych nie może zakłócać eksploatacji i działania urządzeń kolejowych i zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego;
- 3) roboty ziemne:
 - a) mogą być prowadzone w odległości nie mniejszej niż 4m od granic obszaru kolejowego;
 - b) prowadzone w odległości od 4m do 20m od granic obszaru kolejowego należy uzgadniać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

2. Na granicach potencjalnego zasięgu lokalnych podtopień, wskazanych na rysunku planu, ustala się następujące zasady:

- 1) nakaz sytuowania poziomu parteru budynku na wysokości min. 1,0m nad istniejącym poziomem terenu;
- 2) w konstrukcji budynków uwzględnić możliwość okresowego występowania podtopień;
- 3) powierzchnię działki budowlanej należy ukształtować i zagospodarować w sposób umożliwiający naturalny spływ wody w kierunku cieków wodnych i rowów.
 3. Dla cieków wodnych i rowów melioracyjnych należy:
 - 1) zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację;
 - 2) od linii brzegowej zachować:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, przy sytuowaniu wszelkich obiektów budowlanych, nie związanych z gospodarką wodną lub ochroną przeciwpowodziową,
 - b) odległość min. 1,5m przy sytuowaniu ogrodzeń.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Ustala się obowiązek:

- 1) przebudowy podstawowego układu ulicznego miasta na odcinku ul. Słonecznej, oznaczonej symbolem KDZ;
- 2) rozbudowy układu ulicznego miasta o drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolem KDD, powiązane z ulicą Lwowską.

2. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg:

- 1) ulice, oznaczone symbolem KDZ i KDD, należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem i przepisami szczegółowymi planu;
- 2) dojazd lub dojście do działki, budynków lub urządzeń na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, niewyznaczone na rysunku planu, należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się:

- 1) etapową budowę nowych dróg oraz przebudowę i remont dróg istniejących, w dostosowaniu do występujących potrzeb;
- 2) odstępstwa od ustalonych w §24-25 parametrów dróg w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

4. W pasach drogowych dróg obowiązują następujące wymagania:

- 1) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 1, wyłącznie w przypadku infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i nośników reklamowych, o których mowa w §12 ust.3 pkt 3 lit. a-b, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;
- 3) budowa, przebudowa lub remont infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i nośników reklamowych, o których mowa w pkt 2, wymaga zgody zarządcy drogi;
- 4) usytuowanie zjazdu, jego projekt oraz budowa lub przebudowa, możliwa zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

5. Zjazdy na działki budowlane:

- 1) wyłącznie z ul. Lwowskiej i drogi KDD, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem MW dopuszcza się dojazd do działek budowlanych, budynków lub urządzeń poprzez drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, powiązane z drogą KDD.

§ 16. 1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na jedno mieszkanie;
- 3) usługi drobne – 1 m.p.;
- 4) handel detaliczny – 20 m.p. na 1000m² powierzchni sprzedaży;
- 5) gastronomia – 1m.p. na 4 miejsca konsumpcyjne;
- 6) usługi bytowe – 2 m.p.

2. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, lub wzdłuż dojazdu lub dojścia do działki, budynków lub urządzeń na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych związanych obsługą obszaru objętego planem oraz terenów przyległych miasta w pasie drogowym drogi KDD o szerokości większej niż 12m, na zasadach określonych przepisami szczegółowymi planu.

§ 17. 1. Ustala się obowiązek uzbrojenia obszaru objętego planem w sieci: wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazu przewodowego i telekomunikacyjną, powiązane z infrastrukturą techniczną poza obszarem objętym planem, a docelowo w sieć ciepłowniczą miejską.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej oraz sytuowanie innej, niż wymieniona w ust. 1, infrastruktury technicznej.

3. Ustala się ogólne zasady sytuowania infrastruktury technicznej:

- 1) w pasie drogowym drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ, postuluje się zapewnić korytarz techniczny do prowadzenia sieci miejskich;
- 2) sieci infrastruktury technicznej sytuować w liniach rozgraniczających dróg, oznaczonych symbolem KDZ i KDD, na zasadach określonych w §15 ust. 4;
- 3) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) MN i MW, w pasie terenu położonym pomiędzy linią rozgraniczającą i linią zabudowy oraz wzdłuż wydzielonych dojazdów i dojść do działek budowlanych oraz granic podziałów geodezyjnych;
 - b) ZI i ZS, z zastrzeżeniem §14 ust. 1 i ust. 3;
- 4) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w pkt 2 i 3, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych;
- 5) terenom usytuowania urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę oraz rozwoju sieci wodociagowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – wyłącznie z miejskiej sieci wodociagowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych – z własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry sieci wodociagowej winny zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) sieć wodociagową rozbudować w układzie zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków i rozwoju sieci kanalizacyjnej:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych – wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej i na miejską oczyszczalnię ścieków;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych – wyłącznie do urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej, oraz na miejską oczyszczalnię ścieków lub do wód i do ziemi, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach własnych, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi i zgodnie z nimi;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezanieczyszczonych do gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na obszarze objętym planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni towarzyszącej.

3. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących sieci elektroenergetycznych średnich napięć z możliwością przebudowy i remontu,
 - b) wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;
- 2) nowe sieci elektroenergetyczne sytuować wyłącznie jako podziemne.

4. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci ciepłowniczej i zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zasilanych gazem, energią elektryczną lub z ekologicznych źródeł ciepła;
- 2) dopuszcza się:
 - a) sytuowanie sieci ciepłowniczej i zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego,
 - b) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zasilanych paliwami stałymi, z zastrzeżeniem §9 ust. 2 pkt 1;
- 3) sieci realizować wyłącznie jako podziemne

5. Rozwój sieci gazu przewodowego i zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych - poprzez rozbudowę istniejącej sieci niskiego ciśnienia.

6. Dostęp do usług telekomunikacyjnych – poprzez rozbudowę sieci wyłącznie jako linii podziemnych.

7. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:

- 1) komunalnymi – na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić, z uwzględnieniem ich segregacji, w pojemnikach do gromadzenia odpadów stałych, sytuowanych w miejscach spełniających wymogi przepisów odrębnych, w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 2) niebezpiecznymi – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów, gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia;
- 3) masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo:
 - a) do podniesienia poziomu i ukształtowania terenu inwestycji,
 - b) do rekultywacji terenów wskazanych przez burmistrza miasta, w tym szczególnie wyrobiska poeksploatacyjnego złoża „Brzeg”.

DZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania

§ 19. 1. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust.1:

- 1) zjazd – wyłącznie z drogi KDD;
- 2) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy wolnostojącej;
- 3) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego;
- 4) w granicach działki dopuszcza się sytuowanie jednej wolno stojącej wiaty, altany lub przydomowej oranżerii, nie wymagającej pozwolenia na budowę;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych oraz wiat, altan i przydomowych oranżerii w odległości min. 1,5m od granicy działki;
- 6) poziom parteru nowych budynków mieszkalnych sytuować min. 0,6m nad istniejącym poziomem terenu;
- 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – max. 25%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
- 8) linia zabudowy:

- a) obowiązująca – 4,5m lub 10m od drogi KDD oraz 5m lub 12m od ul. Lwowskiej, zgodnie rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna: 5m lub 10m od drogi KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 10) wysokości budynków:
- a) mieszkalnego – min. 3,6m i max. 4,8m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz min. 7,5m i max. 9m do kalenicy dachu,
 - b) gospodarczego, dobudowanego – max. 3,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz max. 7,5m do kalenicy dachu;
- 11) szerokość elewacji frontowej – od 12m do 18m;
- 12) geometria dachu budynków - dach wysoki, sytuowany kalenicą zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 8 mieszkań w budynku, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

- 1) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej:
 - a) sytuować wyłącznie na działkach przyległych do ul. Lwowskiej,
 - b) dopuszcza się działalność nieuciążliwą;
 - 2) usługi drobne – dopuszcza się wyłącznie działalność nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zjazd – wyłącznie z drogi KDD, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) do usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację zjazdu z ul. Lwowskiej, z godnie z wymogami § 15 ust. 4 pkt 4;
- 3) zabudowę mieszkaniową i usługową sytuować w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych;
- 4) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej sytuować w budynkach wolnostojących lub w parterze budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 5) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynek podstawowy, w podziemną lub pierwszą kondygnację nadziemną;
- 6) budynki sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, nie dalej niż 5m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od drogi KDD;
- 7) front działki, na której usytuowane są usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, pozostawić ogólnodostępny; strefę wejściową zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 8) w pasie terenu o szerokości min. 4m, położonym od strony terenu oznaczonego symbolem ZS i WS, sytuować zielen towarzyszącą;
- 9) powierzchnię działki budowlanej kształtować i zagospodarować w sposób umożliwiający spływ wody w kierunku cieków wodnych i rowów;
- 10) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – min. 20%, max. 40%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
- 11) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – 4,5m od drogi KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna - 8m od drogi KDW, 5m od ul. Lwowskiej oraz 4m od pozostałych linii rozgraniczających terenu;

12) gabaryty budynków:

a) mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, lub 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym,

b) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;

13) wysokości budynków:

a) mieszkalnych: – max. 1,9m - do poziomu $+(-)0,0$ budynku, z zastrzeżeniem §14 ust. 2, – min. 6,5m i max. 7,5m - do górnej krawędzi elewacji frontowej, – min. 9,5m i max. 11m - do kalenicy dachu budynku;

b) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej: – min. 0,6m – do poziomu $+(-)0,0$ budynku, – min. 3,6m i max. 7,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej, – min. 7,5m i max. 11m do kalenicy dachu;

14) szerokość elewacji frontowej, usytuowanej od drogi KDD – do 15m;

15) geometria dachu budynków - dach wysoki, sytuowany kalenicą zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. ZI – tereny zieleni izolacyjnej, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń izolacyjna, ogólnodostępne skwery i zieleńce, z przewagą zieleni wysokiej, urządzenia ochrony przed hałasem, urządzenia i obiekty związane z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej oraz urządzenia wodne;

2) dopuszczalne - urządzenia służące rekreacji codziennej takie jak ławki, urządzenia zabawowe dla dzieci, urządzenia utrzymania porządku (np. placyki gospodarcze, trzepaki), trasy piesze i rowerowe, ciek i zbiorniki wodne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) zakaz:

a) zabudowy terenu, z wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem kolei oraz infrastruktury technicznej,

b) sytuowania ogrodów działkowych;

2) teren zagospodarować z uwzględnieniem wymogów §8 ust. 2 i ust. 3, §10, §12 ust. 5 oraz §14 ust. 1 i ust. 3 planu;

3) dokonać nasadzeń komponowanych zieleni z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej, z zastrzeżeniem §9 ust. 1 pkt 3; zieleń komponować z uwzględnieniem wymogów §11 ust. 1;

4) teren biologicznie czynny – min. 70%;

5) linia zabudowy – nieprzekraczalna:

a) od drogi KDD – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) od terenu zamkniętego - zgodnie z §14 ust. 1;

6) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – max. 6m.

§ 22. 1. ZS – tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń stanowiąca obudowę biologiczną cieków wodnych;

2) dopuszczalne – dojazdy lub dojścia do działki, budynków lub urządzeń oraz urządzenia wodne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

1) dostęp do terenu – z dróg KDZ oraz terenu ZI;

2) zieleń sytuować zapewniając dostęp do cieków wodnych.

§ 23. 1. WS – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: wody powierzchniowe;

2) dopuszczalne: urządzenia wodne.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zakazuje się zakrycia (zarurowania) odcinków rzeki Kościelna, usytuowanych w granicach obszaru objętego planem;

2) dopuszcza się:

a) korektę przebiegu i przebudowę koryta rzeki Kościelna;

b) zakrycie (zarurowanie) odcinka rowu K-7.

§ 24. 1. KDZ – teren dróg publicznych zbiorczych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - ulica zbiorcza (Z).

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry ulicy:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 20m;

b) jezdnia – min. dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 3,5m; docelowo ulicę zaleca się wykonać jako drogę dwujezdniową 2/2;

c) chodnik – min. jednostronny;

d) trasa rowerowa o szerokości min. 2m;

2) teren biologicznie czynny – min. 5%;

3) od strony terenu oznaczonego symbolem WS sytuować pas zieleni towarzyszącej

§ 25. 1. KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - ulice dojazdowe (D);

2) dopuszczalne - parkingi terenowe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry ulicy:

a) szerokość pasa drogowego – od 7m lub 16m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) jezdnia – dwupasmowa,

c) chodnik – min. jednostronny,

d) teren biologicznie czynny – min. 5%;

2) droga winna spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz dojściom i dojazdom do działek, budynków i urządzeń z nimi związanych;

3) dopuszcza się sytuowanie parkingu terenowego w formie parkingu przyulicznego;

4) od parkingów terenowych do budynków mieszkalnych zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. E – teren infrastruktury elektroenergetycznej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) wskaźnik zabudowy – do 90%;

2) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. 1. Istniejące obiekty budowlane i tereny, wykorzystywane niezgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, wyłącznie w przypadku jeśli:

1) zostały wybudowane lub są użytkowane zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego;

2) spełniają wymogi ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych:

1) na terenie ZI, na czas publicznych robót budowlanych prowadzonych w tym rejonie miasta;

2) na terenie MN i MW, na czas budowy budynków, z zastrzeżeniem wymogów §12 ust. 3 pkt 2 lit a, w związku z §12 ust. 2 pkt 2.

3. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu oznaczonego symbolem ZI, związane z organizacją imprez okolicznościowych (osiedlowych), na czas ich trwania.

§ 28. 1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się w stosunku do terenu oznaczonego symbolem MN i MW – na 30%.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ dotychczasowy sposób ich przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 29. Do spraw nie uregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 30. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta BRZEG, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 6 lutego 2004r. Nr 7, poz. 121).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Uzasadnienie

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Lwowską, od północy ul. Słoneczną, od zachodu rowem K-7 oraz od południa magistralną linią kolejową. Zgodnie z art. 32 ust.2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez radę uchwały o uznaniu studium i planu miejscowego za nieaktualne, rada podejmuje działania, o których mowa w art. 27 w/w ustawy, czyli przystępuje do zmiany studium i zmian planu miejscowego. Po wykonaniu opracowania pn.: „Analiza dotycząca zasadności przystąpienia do zmiany planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dotycząca obszaru zieleni izolacyjnej pomiędzy linią kolejową a terenem przeznaczonym dla zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią, przy ul. Lwowskiej w Brzegu”, które wykazało możliwość zmiany planu w oparciu o ustalenia obowiązującego studium i zgodnie z ustalonymi w opracowaniu pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg”, priorytetami i kolejnością przystępowania do zmian planu dla poszczególnych obszarów miasta, przystąpiono Uchwałą Nr XLVII/461/09 z dnia 18 czerwca 2009r. Rady Miejskiej Brzegu do zmiany planu dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Lwowską, od północy ul. Słoneczną, od zachodu rowem K-7 oraz od południa magistralną linią kolejową. Po przeprowadzeniu stosownej procedury określonej przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przedkłada się do uchwalenia zmianę planu dla obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany, zgodnie z załącznikiem graficznym do w/w uchwały.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miasta Brzeg

z dnia 13 czerwca 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

Brzeg Słoneczna - rys. planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

Rady Miasta Brzeg

z dnia 13 czerwca 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Zalacznik2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miasta Brzeg

z dnia 13 czerwca 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Zalacznik3