

**Projekt**

z dnia 2 listopada 2010 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia ..... 2010 r.

**w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Armii Krajowej, od północy ul. Kardynała Wyszyńskiego, od zachodu ul. Myczkowskiego oraz od południa magistralną linią kolejową.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami z 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z uchwałą nr XLVII/459/09 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, uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE  
Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zwaną w dalszej treści uchwały planem, dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Armii Krajowej, od północy ul. Kardynała Wyszyńskiego, od zachodu ul. Myczkowskiego 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.

3. Celem sporządzenia zmiany planu jest rewaloryzacja i ukształtowanie zharmonizowanych, kompletnych i czytelnych zespołów zabudowy śródmiejskiej.

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

2. Załącznikami do uchwały, nie stanowiącymi ustaleń planu, są także rozstrzygnięcia:

- 1) o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 2) 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) § 6-7 - przeznaczenie terenów;
- 2) § 8-10 - zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

- 3) § 11-17 - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego;
- 4) § 18-20 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) § 21-22 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) § 23 - zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 7) § 24 - szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) § 25-27 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i wyposażenia w miejsca parkingowe dla samochodów;
- 9) § 28-33 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) § 34-44 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;
- 11) § 45 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) § 46 - 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 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 ząglady i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wyznaczone ściśle;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - wyznaczone orientacyjnie;
- 3) linie zabudowy obowiązujące;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) budynek eksponowany;
- 6) obowiązujące usytuowanie akcentu architektonicznego;
- 7) planowany szpaler zieleni izolacyjnej;
- 8) strefa B – ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefa OW – obserwacji archeologicznej;
- 10) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 11) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub liczbowo-literowym.

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

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny, wyznaczonych ściśle na rysunku planu, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie w przypadku korekty szerokości pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem KDG, KDP i KDW.

**§ 5.** Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek pomocniczy – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub składowo-magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służące obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej wyłącznie na tym terenie;
- 2) budynek towarzyszący – budynek biurowy, socjalny, handlowo-usługowy lub usługowy, usytuowany na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej wyłącznie na tym terenie;
- 3) działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej – działalność gospodarcza nieuciążliwa oraz:
  - a) nie wymagająca:
    - funkcjonowania w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup> rano;
    - sytuowania na terenie jakichkolwiek budowli, instalacji i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością, a także przechowywania, składowania lub gromadzenia jakichkolwiek urządzeń, sprzętu, materiałów i substancji;
    - obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t lub obsługi wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę;
  - b) nie powodująca przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny;
- 4) działalność nieuciążliwa – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także obejmująca rodzaje tych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zwolnione zostały ze sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;
- 5) działalność uciążliwa – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu, z wyłączeniem działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) infrastruktura techniczna – sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazowe dystrybucyjne, ciepłownicze i inne, wraz z urządzeniami na sieciach takimi jak zbiorniki, pompownie, przepompownie, osadniki, stacje transformatorowe itp., a także kabiny telefoniczne i infrastruktura telekomunikacyjna, w rozumieniu przepisów odrębnych prawa telekomunikacyjnego;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy od drogi, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do części nadziemnej zasadniczej ściany frontowej budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy od drogi, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do części nadziemnej zasadniczej ściany frontowej budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi, przy czym linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych, podobnych części budynku;
- 9) kamienica – miejski budynek mieszkalny, kulturowy lub współczesny, przynajmniej jednopiętrowy, usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, zamykającej wewnątrz podwórka, w tym także budynek plombowy;
- 10) nośnik reklamowy – reklama, w rozumieniu przepisów odrębnych dot. dróg publicznych, a także reklamy umieszczane na obiektach budowlanych i urządzeniach (lub ich częściach), z wyjątkiem szyldów i tablic informacyjnych;
- 11) przedogródek – zieleń ozdobna usytuowana pomiędzy elewacją frontową budynku a pasem drogowym drogi, stanowiąca element kompozycji historycznego układu przestrzennego, komponowana indywidualnie;
- 12) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;

- 13) przeznaczenie dopuszczalne – alternatywne klasy przeznaczenia, które można lokalizować na terenie lub w obiekcie niezależnie od przeznaczenia podstawowego, lub łącznie z nim, w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi planu;
- 14) przeznaczenie uzupełniające – klasy przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu, sytuowane wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu lub dopuszczalnemu, nie zmieniające charakteru zagospodarowania i zabudowy terenu;
- 15) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 16) wskaźnik zabudowy - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków, w powierzchni działki budowlanej lub terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 17) zieleń towarzysząca - zieleń wewnątrz międzyblokowych oraz towarzysząca zabytkowym założeniom przestrzennym lub budynkom, wraz z elementami małej architektury służącymi rekreacji i wypoczynku codziennego (ławki, urządzenia zabawowe dla dzieci itp.) i utrzymaniu porządku (placyki gospodarcze, trzepaki, miejsca czasowego gromadzenia odpadów bytowych), a w pasie drogowym zieleń przyuliczna;
- 18) zjazd - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 6. 1.** Na obszarze objętym planem liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem:
  - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§34-35),
  - b) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§36);
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:
  - a) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (§37);
- 3) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, oznaczone symbolem:
  - a) PP – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów (§38);
- 4) tereny zieleni i wód, oznaczone symbolem:
  - a) ZP – tereny zieleni urządzonej (§39);
- 5) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:
  - a) KDG – tereny dróg publicznych głównych (§40)
  - b) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (§41),
  - c) KDP – tereny dróg publicznych pieszych (§42),
  - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§43),
  - e) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§44).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz, w zależności od potrzeb, przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające, a także zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu;
- 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

**§ 7. 1.** Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - a) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania,

- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) usługi, obejmujące następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) biura – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie przeznaczone na działalność administracji publicznej, organów bezpieczeństwa publicznego, organizacji i stowarzyszeń społecznych, politycznych i gospodarczych, służb ochrony, obsługi administracyjno- socjalnej, obsługi usług zdrowia i opieki społecznej, usługi związane z obsługą pocztowo- telekomunikacyjną, zarządzaniem, finansami, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, pośrednictwem, archiwizowaniem, obsługą turystyki, działalnością wydawniczą lub mediami, reklamą, a także biura projektów, prawnicze, notarialne oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem obiektów straży pożarnej,
  - b) gastronomia – należy przez to rozumieć restaurację, bar, bar fast food, herbaciarnię, kawiarnię, cukiernię, cocktail-bar, winiarnię, pub oraz inne o podobnym charakterze, także wraz z usługami cateringowymi,
  - c) handel detaliczny – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie, w których dokonujecie detalicznej sprzedaży towarów konsumentom, głównie dla potrzeb gospodarstw domowych dla użytku osobistego, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400m<sup>2</sup>, w tym także sprzedaż kuponów gier losowych, sportowych i loteryjnych, z wyłączeniem sprzedaży pojazdów i motocykli, sprzętu budowlanego i rolniczego lub ich części oraz materiałów budowlanych, masowych i stacji paliw (sprzedaży detalicznej paliw),
  - d) obsługa turystyki – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, także z towarzyszącymi usługami gastronomii i handlu detalicznego, z wyjątkiem agroturystyki, campingów i sezonowych baz turystycznych,
  - e) opieka medyczna – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do świadczenia usług i porad medycznych, diagnostyki medycznej, a także zakłady rehabilitacji, protetyki, laboratoria, ambulatoria, szkoły rodzenia oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem indywidualnych praktyk lekarskich,
  - f) rekreacja – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej, innych niż wynikających z codziennego życia takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi, tańca, oraz inne o podobnym charakterze,
  - g) rozrywka i kultura – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności rozrywkowej lub służące upowszechnianiu i popularyzacji kultury i sztuki, takie jak kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracownie artystyczne, salon gier, kawiarnie internetowe i wypożyczalnie kaset video oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem dyskoteki,
  - h) usługi bytowe – należy przez to rozumieć punkty usług świadczonych dla lokalnej społeczności takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, stylistyczne, optyczne, szklarskie, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, internetowe, wykonywania nadruków, dorabiania kluczy, wykonywania pieczętek, a także usługi w zakresie napraw i wypożyczania artykułów użytku osobistego i domowego, sprzętu sportowego, elektronicznego i elektrycznego oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem usług pogrzebowych,
  - i) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, usługi projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, pracownie artystyczne oraz inne o podobnym charakterze,
  - j) usługi kształcenia – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane przez szkoły artystyczne oraz specjalistyczne, nauczające języków, tańca, rysunku, aktorskie itp. oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i szkół tresujących zwierzęta;
- 3) zabudowa techniczno-produkcyjna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie odsprzedaży towarów innym jednostkom handlu hurtowego lub detalicznego oraz innym użytkownikom, a także handel detaliczny materiałami budowlanymi, z wyjątkiem giełd towarowych,

- b) naprawa i obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie służące usługom wykonywanym w zakresie remontów, napraw, konserwacji oraz obsługi urządzeń i pojazdów, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne i wymiany ogumienia, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części i akcesoriów itp., a także diagnostykę pojazdów i wykonywanie przeglądów technicznych, pomoc drogową oraz wynajem samochodów, z wyjątkiem stacji paliw i handlu detalicznego pojazdami,
  - c) produkcja drobna – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej lub usługowej zakładu rzemieślniczego takie jak stolarstwo, ślusarstwo, kamieniarstwo, piekarnictwo, cukiernictwo, a także drobna produkcja innych wyrobów, rozmaitych artykułów i sprzętu,
  - d) produkcja - należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej, składowania, magazynowania, sortowania, konfekcjonowania i inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem baz transportowych;
- 4) zieleń i wody, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji takie jak boiska, korty tenisowe, ścieżki rowerowe oraz rolkowe, ścieżki zdrowia, lodowiska odkryte oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem tras sportów motorowych,
  - b) zieleń urządzona – należy przez to rozumieć zieleń komponowaną skweru miejskiego wraz z elementami małej architektury takimi jak pomniki, rzeźby, tablice pamiątkowe, fontanny, podkreślającymi rangę zieleni publicznej;
- 5) komunikacja, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) droga piesza – należy przez to rozumieć drogę dla ruchu pieszych, z dopuszczeniem ruchu rowerów oraz pojazdów specjalnych i uprzywilejowanych,
  - b) droga wewnętrzna – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obiekty parkowania – należy przez to rozumieć ogólnodostępne parkingi wielopoziomowe,
  - d) urządzenia parkowania – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsca postojowe dla samochodów osobowych, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi,
  - e) trasa rowerowa – należy przez to rozumieć drogę dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniającą bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmującą wydzielone ścieżki rowerowe lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów,
  - f) ulica - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) infrastruktura techniczna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) urządzenia elektroenergetyczne – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN.
2. Na terenach, o których mowa §6 ust.1, można sytuować:
- 1) wyłącznie klasy przeznaczenia ustalone przepisami szczegółowymi planu;
  - 2) infrastrukturę techniczną związaną z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w §6 ust. 1, a także inną infrastrukturę techniczną, jeśli nie koliduje z istniejącą lub planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenów;
  - 3) drogi wewnętrzne, zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 8. 1.** Następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagają ochrony i rewaloryzacji:

- 1) ściana urbanistyczna ulicy Armii Krajowej, oznaczonej symbolem KDG;
- 2) budynki objęte ochroną konserwatorską, w tym szczególnie zabudowa willowa wraz z przedogródkami;
- 3) wewnętrzne dziedzińce i wnętrza międzyblokowe.

2. Dla terenów i obiektów, o których mowa w ust.1, obowiązuje nakaz:

- 1) rewaloryzacji zdegradowanej zabudowy historycznej;
- 2) uzupełnienia ściany urbanistycznej kamienicami, w miejscach wskazanych na rysunku planu, przy zachowaniu spójności sposobu sytuowania, gabarytów, wysokości, rozwiązań architektonicznych i materiałowych z sąsiednią zabudową zabytkową;
- 3) podkreślenia narożników pierzei zabudowy akcentem architektonicznym;
- 4) zmiany ukształtowania budynku eksponowanego, zgodnie z wymogami §10;
- 5) podniesienia walorów kompozycyjnych zieleni przedogórków oraz odtworzenia ich ogrodzeń;
- 6) ukształtowania i zagospodarowania wewnętrznych dziedzińców i wewnątrz międzyblokowych zielenią towarzyszącą, komponowaną indywidualnie.

**§ 9.** 1. Następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagają ukształtowania i rehabilitacji:

- 1) nieukończony kwartał zabudowy, reprezentujący XIX-XX wieczne tendencje planowania „miasta ogrodu”, usytuowany na terenie oznaczonym symbolem 1MW;
- 2) niekompletny kwartał zabudowy kamienicowo-blokowej, sytuowany na terenie oznaczonym symbolem 2MW i MU;
- 3) zieleń urządzona, oznaczona symbolem ZP.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązuje nakaz:

- 1) twórczego uzupełnienia i ukończenia zespołu zabudowy terenu 1MW, 2MW i MU, z uwzględnieniem historycznych zasad kompozycji, w tym szczególnie zachowania geometrii układu zabudowy, dużych kwartałów zabudowy, dużych posesji, obrzeżnego sytuowania budynków w zwartej i półzwartej pierzei zabudowy, linii zabudowy, spójności rozwiązań architektonicznych i jednorodności materiałów;
- 2) zagospodarowania wewnątrz międzyblokowych jako przestrzeni wspólnych kwartału zabudowy;
- 3) podniesienia rangi i walorów kompozycyjnych zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZP, w dostosowaniu do historycznego otoczenia.

**§ 10.** 1. Na rysunku planu wskazuje się budynek eksponowany, istotny dla kompozycji węzła urbanistycznego jakim jest przyległy plac publiczny (Rondo Solidarności).

2. Dla budynku, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek:

- 1) starannego ukształtowania formy i bryły budynku stanowiącego pierzeję ważnego placu publicznego, o reprezentacyjnej architekturze i wysokim poziomie estetycznym, dostosowanym do skali i rangi historycznego otoczenia;
- 2) stosowanie na elewacji budynku wysokiej jakości materiałów budowlanych.

3. W celu zwiększenia gabarytów budynku, dopuszcza się jego rozbudowę i usytuowanie jako budynku narożnego w zwartej pierzei zabudowy.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego**

**§ 11.** 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:

- 1) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o której mowa w przepisach odrębnych;
- 2) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 oraz spójność przestrzenną sieci.

2. Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko wymagają stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych minimalizujących wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska.

3. Działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.

**§ 12.** 1. Stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne ograniczające lub zapobiegające niskiej emisji do powietrza, w tym szczególnie:

- 1) w indywidualnych systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne;
- 2) wykorzystać energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej.

2. Zakazuje się składowania na otwartym terenie lub w obiektach niezadaszonych materiałów, będących źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza.

**§ 13.** 1. Zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska

2. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do wód lub do ziemi substancji mogących negatywnie wpływać na środowisko.

3. Powierzchnie, 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.

**§ 14.** 1. W działalności gospodarczej stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów lub pozwalające utrzymać ich ilość możliwie na najniższym poziomie.

2. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:

- 1) bytowymi i komunalnymi – odprowadzić na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska;
- 2) niebezpiecznymi oraz innymi odpadami wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić odbiór tych odpadów przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

3. Masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo lub w miejscach wskazanych przez burmistrza, w tym szczególnie do rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych.

**§ 15.** 1. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:

- 1) 1MW i 2MW – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) MU i UM – jest terenem mieszkaniowo – usługowym.

2. Dla pozostałych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się, chyba że występują na nich obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wówczas dopuszczalne poziomy hałasu należy przyjąć na granicy terenu zgodnie z tymi przepisami.

3. Budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane w zasięgu udokumentowanego uciążliwego oddziaływania magistralnej linii kolejowej oraz w odległości do 30m od krawędzi jezdni ul. Armii Krajowej, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

4. W produkcji stosować rozwiązania ograniczające emisję hałasu, w tym szczególnie hermetyzację produkcji przy technologiach stwarzających zagrożenia ponadnormatywne.

**§ 16.** W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli to nie jest możliwe - burmistrza.

**§ 17.** 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się usunięcie drzew, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, jeśli:

- 1) uniemożliwiają zmianę kompozycji zieleni na terenie oznaczonym symbolem ZP, zgodnie z wymogami §9;
- 2) kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zagrażają bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.

2. Drzewa należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.



3. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią urządzoną, dostosowaną do warunków siedliskowych i walorów kulturowych terenu.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 18.** 1. Ustala się strefę B, ochrony konserwatorskiej, o granicy ustalonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie B jest fragment zespołu zabudowy willowej-miejskiej, komponowanej na zasadach „miasta ogrodu”, oraz kamienicowej z przełomu XIX-XX wieku.

3. W strefie B, o której mowa w ust. 1, ochronie podlega:

- 1) historyczny układ zabudowy sytuowanej w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy;
- 2) historyczna zabudowa willowa o reprezentacyjnym charakterze wraz z towarzyszącą jej zielenią, w tym przedogródki;
- 3) secesyjna i postsecesyjna zabudowa kamienicowa, komponowana z zwartych lub półzwartych pierzejach zabudowy;
- 4) historyczne zasady sytuowania budynków, linie i intensywność zabudowy oraz proporcje wysokościowe kształtujące jej sylwetę;
- 5) historyczne zasady podziałów parcelacyjnych.

4. W strefie B, o której mowa w ust. 1, ustala się obowiązek:

- 1) zachowania i rewaloryzacji zasadniczych elementów kompozycji urbanistycznej, o których mowa w ust. 3 pkt 1-3;
- 2) kontynuowania, w przypadku lokalizacji nowych budynków, historycznych zasad usytuowania na działce i linii zabudowy, zasad kształtowania bryły i gabarytów oraz geometrii dachu;
- 3) podporządkowania form zagospodarowania terenu i kompozycji zieleni historycznym zasadom kompozycji zespołu zabudowy;
- 4) przekształcenia lub wymiany budynku eksponowanego, o niskich walorach kompozycyjnych,
- 5) usunięcia budynków gospodarczych/garażowych, tymczasowych i dysharmonijnych, naruszających rangę śródmieścia;
- 6) stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach wyłącznie materiałów charakterystycznych dla zespołu zabudowy;
- 7) dyslokacji niepożądanych klas przeznaczenia terenu, obniżających rangę śródmieścia lub zakłócających strukturę przestrzenną, w tym szczególnie produkcji, składów, magazynów, handlu hurtowego i handlu detalicznego materiałami masowymi;
- 8) dostosowania oświetlenia, obiektów małej architektury i form zieleni towarzyszącej do rangi miejsca ich usytuowania, wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb.

5. Na obszarze strefy B, o której mowa w ust. 1, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych, określonych przepisami odrębnymi, a także pozwolenie na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §22 ust. 1 pkt 1, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące budynki:

- 1) willa, ob. budynek usługowo-mieszkalny, 1914r., ul. Armii Krajowej 20;
- 2) willa, ob. bud. administracyjny Państwowej Powiatowej Inspekcji Sanitarnej, wraz z oficyną mieszkalno-gospodarczą, ok. 1900 r., ul. Armii Krajowej 22;
- 3) dom, kamienica mieszkalna wielorodzinną, ok. 1905 r., ul. Armii Krajowej 24;
- 4) dom, kamienica mieszkalna wielorodzinną, ok. 1905 r., ul. Armii Krajowej 24;
- 5) dom, kamienica mieszkalno-usługowa, pocz. XX w., ul. Armii Krajowej 28;
- 6) dom, kamienica ob. budynek administracyjny, ok. 1900 r., ul. Armii Krajowej 32;

- 7) dom, kamienica mieszkalno-usługowa, koniec XIX w., ul. Armii Krajowej 34;
- 8) willa fabrykanta (lub budynek administracyjny), pocz. XX w., ul. Myczkowskiego 3;
- 9) kamienica mieszkalna wielorodzinna, XIX-XX w., ul. Wyszyńskiego 5-7.

2. Ochrona konserwatorska, o której mowa w ust. 1, obejmuje:

- 1) ukształtowanie historycznej bryły budynku;
- 2) kształt dachu budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2 i pkt 8-9;
- 3) historyczny rodzaj materiałów wykończenia ścian zewnętrznych;
- 4) kompozycję i podziały elewacji, w tym szczególnie elewacji frontowych;
- 5) architektoniczny wystrój elewacji budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, pkt 3-5 i pkt 7-8, w tym szczególnie sgrafitti na budynku, o którym mowa w pkt 4;
- 6) rozmieszczenie i kształt stylowej stolarki okiennej oraz drzwiowej, a także ich dekoracja, w tym szczególnie stolarka w ryzalicy budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 7) wystrój wewnętrzny i podziały wewnątrz w budynku, o którym mowa w pkt 2;
- 8) dekoracje wewnętrzne budynku, o którym mowa w pkt 5.

3. Dla budynków, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązek przywrócenia:
  - a) funkcji użytkowych budynkom nieużytkowanym zgodnie z przeznaczeniem terenu, ustalonym w przepisach szczegółowych planu,
  - b) oryginalnego zewnętrznego wyglądu architektonicznego budynkom, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2, zniekształconych przez wtórne przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remonty, niezgodne z zasadami konserwatorskimi;
- 2) zakazuje się:
  - a) rozbudowy budynków,
  - b) wykonywania na elewacjach frontowych robót, w tym robót termoizolacyjnych, ze szkodą dla dekoracji zewnętrznych i detalu architektonicznego budynków,
  - c) umieszczania na elewacjach frontowych wszelkich urządzeń technicznych,
  - d) umieszczania na dachach budynków urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się:
  - a) adaptację poddasza na cele użytkowe,
  - b) zmianę kształtu i pokrycia dachu budynku, o którym mowa w ust. 1 pkt 3-7,
  - c) rozbiórkę budynku mieszkalno-gospodarczego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, na zasadach określonych w ust. 4,
  - d) umieszczenie na elewacji frontowej budynków szyldów i tablic informacyjnych na zasadach określonych w §22.

4. Dopuszcza się odstępstwa od warunków określonych w ust. 2-3 jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla budynków, o których mowa w ust. 1, pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania, prowadzenie prac konserwatorskich lub restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §22 ust. 1, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 20.** 1. Ustala się strefę OW, obserwacji archeologicznej, o granicy ustalonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie OW są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne dawnego przedmieścia Małujowickiego.

3. W strefie OW, o której mowa w ust. 1, wszelkie roboty ziemne prowadzić pod nadzorem archeologicznym w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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 6.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 21.** 1. Następujące tereny uznaje się za przestrzeń publiczną:

- 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem ZP;
- 2) teren drogi, oznaczonej symbolem KDG.

2. Za przestrzeń publiczną uznaje się także przestrzeń półprywatną obejmującą fragment terenu oznaczonego symbolem 1MW i UM, położonego pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a elewacjami frontowymi budynków.

3. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1 i w ust. 2, ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia w obiekty małej architektury, oświetlenie oraz znaki i plany informacji wizualnej o ujednoliconym charakterze, w formach dostosowanych do wymogów konserwatorskich, o wysokich walorach estetycznych i użytkowych;
- 2) obowiązek sytuowania zieleni w formach komponowanych;
- 3) zakaz sytuowania:
  - a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, z zastrzeżeniem § 45 ust. 2,
  - b) nośników reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 4,
  - c) urządzeń technicznych, w tym także na elewacji frontowej budynku;
- 4) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych wyłącznie:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem ZP, w formie słupa reklamowego w kształcie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 3m,
  - b) na szybach witryn i okien jako namalowanych lub naklejanych, przy czym ich powierzchnia nie może wynosić więcej niż 50% powierzchni okna,
  - c) na rusztowaniach ustawionych przy budynku, w trakcie wykonywania robót budowlanych.

**§ 22.** 1. Z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3, na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania szyldów i tablic informacyjnych, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu §5 pkt 10:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 2 w strefie B, ochrony konserwatorskiej, szyldy i tablice informacyjne sytuować na elewacji frontowej budynku, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy czym powierzchnia tablicy informacyjnej nie może być większa niż 0,8m<sup>2</sup>, a łączna powierzchnia szyldów i tablic nie może być większa niż 5% powierzchni elewacji frontowej;
- 2) na budynkach usytuowanych w strefie B, ochrony konserwatorskiej dopuszcza się sytuowanie wyłącznie szyldów i tablic informacyjnych związanych z działalnością prowadzoną w budynku;
- 3) poza strefą B, ochrony konserwatorskiej, szyldy i tablice informacyjne sytuować:
  - a) na elewacji budynku, poniżej dolnej krawędzi okien piętra, przy czym łączna ich powierzchnia nie może być większa niż 10% powierzchni elewacji, na której są umieszczone,
  - b) na dachu budynku, przy czym łączna ich powierzchnia nie może być większa niż 10m<sup>2</sup>.

2. Zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:

- 1) na drzewach oraz promieniu rzutu ich korony;
- 2) w sposób przesłaniający historyczne detale architektoniczne budynku;
- 3) jako podwieszonych do balkonów i wykuszy;

4) na ogrodzeniach i elementach małej architektury.

3. Formę szyldów i tablic informacyjnych podporządkować walorom kulturowym obiektu, a w przypadku ich usytuowania w strefie B, ochrony konserwatorskiej, lub na budynku objętym ochroną konserwatorską, uzgodnić zgodnie z wymogami § 18 ust. 5 i § 19 ust.5.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

**§ 23.** 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. Podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli:

- 1) jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz spełnia ich wymagania w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz prawnie chronionych interesów stron;
- 2) umożliwi zagospodarowanie działki budowlanej lub nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu.

4. Z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 5-8, nowe działki budowlane można wydzielić i scalać przy zachowaniu następujących parametrów:

1) na terenie oznaczonym symbolem 1MW, 2MW i MU:

- a) szerokość frontu działki – od 20m do 40m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 600m<sup>2</sup> ;

2) na terenie oznaczonym symbolem UM:

- a) szerokość frontu działki – od 15m do 25m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 400m<sup>2</sup> ;

3) na terenie oznaczonym symbolem PP:

- a) szerokość frontu działki – od 25m do 50m,
- b) minimalna powierzchnia działki – 1500m<sup>2</sup> .

5. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 4, z przypadku:

- 1) uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki budowlanej przy liniach rozgraniczających terenu;
- 2) sytuowania nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej

6. Kąt położenia granicy nowej działki budowlanej, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, powinien wynosić od 70° do 90° .

7. Zakazuje się wtórnego podziału terenu zieleni urządzonej, oznaczonej symbolem ZP.

8. W przypadku nieruchomości położonych w granicach strefy B, ochrony konserwatorskiej, podziału można dokonać z uwzględnieniem wymogów § 18 ust. 3 pkt 5.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów**

**§ 24.** 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 linii;
- 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 wymogami przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i wyposażenia w miejsca parkingowe dla samochodów**

**§ 25.** 1. Na obszarze objętym planem planuje się rozbudowę istniejących dróg publicznych:

- 1) krajowej nr 39, oznaczonej symbolem KDG;
- 2) gminnej nr 102129 O (ul. Generała Andersa), oznaczonej symbolem KDD.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych.

3. Po realizacji obejścia drogowego miasta Brzeg w ciągu drogi krajowej, o której mowa w ust. 1 pkt 1, dopuszcza się zmianę klasy ulicy na zbiorczą (Z).

4. W pasach drogowych dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wymagania:

- 1) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- 2) dopuszcza się:
  - a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 1, w przypadku sytuowania infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi,
  - b) etapową przebudowę i remont dróg, w dostosowaniu do występujących potrzeb;
- 3) budowa, przebudowa lub remont istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą wymaga zgody zarządcy drogi;
- 4) usytuowanie zjazdu, jego projekt oraz budowa lub przebudowa – możliwe na zasadach określonych przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ust. 6.

5. W liniach rozgraniczających drogi, o której mowa w ust. 1 pkt 1, zakazuje się dokonywania zmian sposobu użytkowania i zagospodarowania, które mogą uniemożliwić lub utrudnić realizację inwestycji drogowych, w tym szczególnie modernizacji wiaduktu kolejowego i budowy trasy rowerowej.

6. Zasady dostępu do dróg publicznych, o których mowa w ust. 1, oraz do powiatowej drogi publicznej nr 1174 O (ul. Kardynała Wyszyńskiego) i gminnej drogi publicznej nr 102187 O (ul. Myczkowskiego), ustalono w przepisach szczegółowych planu.

**§ 26.** 1. Na obszarze objętym planem zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oraz planuje się nową drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.

2. Parametry i zasady zagospodarowania drogi, oznaczonej symbolem KDW, ustalono w przepisach szczegółowych.

3. Dla dróg, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) przebudowę dróg istniejących;
- 2) budowę nowych dróg, spełniających wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojazd i dojazd do budynków;
- 3) budowę, przebudowę i remont infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, za zgodą zarządcy drogi.

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

- 1) mieszkania towarzyszące – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na jedno mieszkanie;
- 3) biura – 10 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 4) gastronomia – 0,25 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne;
- 5) handel detaliczny – 2 m.p. na 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 6) obsługa turystyki – 25 m.p. na 100 miejsc noclegowych;
- 7) rekreacja, rozrywka i kultura - 15 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 8) usługi bytowe i usługi drobne – 2 m.p.;
- 9) usługi kształcenia i opieka medyczna – 20 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) zabudowa techniczno-produkcyjna – 15 m.p. na 100 stanowisk pracy.

2. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na działce budowlanej lub terenie, na którym usytuowany jest obiekt, z zastrzeżeniem ust. 3 -4.

3. Na terenach położonych w strefie B, ochrony konserwatorskiej, liczbę i usytuowanie miejsc parkingowych należy podporządkować wymogom ochrony konserwatorskiej, o których mowa w §18, jednak ich ilość nie powinna być mniejsza niż 20% liczby ustalonej zgodnie z ust. 1.

4. W pasach drogowych drogi-ulicy KDD i KDW sytuować parkingi przyuliczne.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 28.** 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem przebudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowej infrastruktury technicznej.

2. Ustala się ogólne zasady sytuowania infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach położonych wzdłuż dróg infrastrukturę techniczną sytuować w odległościach i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się usytuowanie infrastruktury technicznej w pasie drogowym dróg na zasadach określonych w §25 ust. 4 i §26 ust. 3.
3. Terenom lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

**§ 29.** 1. Zaopatrzenie w wodę - wyłącznie z komunalnej sieci wodociągowej.

2. Parametry sieci wodociągowej winny zapewnić wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji lokalnych ujęć wody.

**§ 30.** 1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - do miejskiego systemu kanalizacji i na komunalną oczyszczalnię ścieków.

2. Ścieki przemysłowe – odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji, o którym mowa w ust. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

3. Ścieki opadowe lub roztopowe:

- 1) z powierzchni zanieczyszczonych – odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji lub do wód i do ziemi, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
- 2) niezanieczyszczone - odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji lub gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.** 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci NN i SN.

2. Dopuszcza się wykorzystanie energii do celów grzewczych.

3. Nowe sieci elektroenergetyczne realizować wyłącznie jako podziemne.

**§ 32.** 1. Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej niezbędnej rozbudowie.

2. Dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, zasilanych gazem, energią elektryczną i energią odnawialną, nie powodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;
- 2) zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji.

§ 33. 1. Dostęp do sieci telekomunikacyjnej poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się usytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nowe sieci telekomunikacyjne realizować wyłącznie jako podziemne.

## **DZIAŁ II.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania**

#### **Rozdział 1.**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

§ 34. 1. 1MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające - handel detaliczny, gastronomia, rekreacja, rozrywka i kultura, usługi bytowe, usługi drobne, terenowe urzędnictwa sportu i rekreacji, urzędnictwa parkowania.

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

- 1) dopuszcza się sytuowanie usług wyłącznie w parterze budynku, w pierzei zabudowy dostępnej z drogi pieszej, oznaczonej symbolem KDP;
- 2) działalność gospodarcza winna spełniać wymogi działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.

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

- 1) zjazd – z drogi KDD lub ul. Wyszyńskiego;
- 2) dopuszcza się dostęp pieszy z drogi KDP, w tym dostęp do usług;
- 3) zabudowę mieszkaniową sytuować w zwartej pierzei, w układzie kwartału zabudowy obrzeżnej, w formie kamienicy lub bloków dostosowanych gabarytami i formą do zabudowy istniejącej, w nawiązaniu do wysokości gzymsu i kalenicy dachu budynków sąsiednich, z zastrzeżeniem pkt 4 oraz wymagań § 9;
- 4) dopuszcza się:
  - a) usytuowanie zabudowy w półzwartej pierzei zabudowy od strony ulicy KDD,
  - b) rozbudowę oficyny usytuowanej przy ul. Armii Krajowej 24a-28a i ul. Gen. Andersa 4 lub usytuowanie nowego budynku zasłaniającego jego ścianę pożarową;
- 5) zakaz wygradzania terenu, w tym także grodzienia wewnątrz międzyblokowych;
- 6) do wewnątrz międzyblokowych zapewnić dojazd przejazdami bramowymi sytuowanymi w odległościach wymaganych przepisami odrębnymi; we wewnątrz międzyblokowych sytuować zieleni towarzyszącą;
- 7) urządzenia parkowania sytuować wyłącznie we wewnątrz międzyblokowych; dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych jako wbudowanych w podziemną lub pierwszą nadziemną kondygnację budynków;
- 8) linia zabudowy:
  - a) obowiązująca - 5m od ul. Kardynała Wyszyńskiego i drogi KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalna – od drogi KDD, wyznaczona elewacją budynku usytuowanego przy ul. Generała Andersa 4, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 50%,
  - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;

- 10) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 11) wysokości budynków przeznaczenia podstawowego – od 8m do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 16m do kalenicy dachu;
- 12) geometria dachu budynków - dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych, o kątach nachylenia 40-45° , sytuowany kalenicą równoległą do dróg z wyjątkiem budynku, o którym mowa w pkt 4 lit. b.

**§ 35.** 1. 2MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – biura, usługi drobne, urządzenia parkowania.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) biura sytuować wyłącznie w parterach budynków przeznaczenia podstawowego;
    - 2) działalność gospodarcza winna spełniać wymogi działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
  3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) zjazd – z drogi KDD lub ul. Myczkowskiego;
    - 2) zabudowę sytuować w formie kamienic lub bloków, w układzie kwartału zabudowy obrzeżnej, z zastrzeżeniem wymagań § 9;
    - 3) zakaz wygradzania terenu, w tym także grodzienia wewnątrz międzyblokowych;
    - 4) do wewnątrz międzyblokowych zapewnić dojazd, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; we wnętrzach międzyblokowych sytuować zieleń towarzyszącą i urządzenia parkowania;
    - 5) dopuszcza się sytuowanie garaży lub wiat garażowych zgrupowanych w jeden zespół, przy czym łączna ich liczba nie może być większa niż 20% wymaganej planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna:
    - a) dla budynków mieszkalnych - 5m od ul. Myczkowskiego i drogi KDD,
    - b) dla budynków garażowych – określona tylną elewacją budynku mieszkalnego;
  - 7) dla istniejących budynków usytuowanych w odległości mniejszej, niż określono w pkt 6 lit. a, dopuszcza się zachowanie stanu istniejącego;
  - 8) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
    - a) wskaźnik zabudowy – max. 50%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 20%;
  - 9) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych;
  - 10) wysokości budynków przeznaczenia podstawowego – od 10m do 15m do kalenicy dachu;
  - 11) geometria dachu budynków - dach o kątach nachylenia 25-45° , z wyjątkiem garaży dla których dopuszcza się dach o kącie nachylenia do 40° ;
  - 12) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów pkt 8-11 bez prawa do rozbudowy/nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu.

**§ 36.** 1. MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi, obiekty parkowania;
- 2) dopuszczalne – zabudowa techniczno-produkcyjna, urządzenia elektroenergetyczne;
- 3) uzupełniające – urządzenia parkowania.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:



- 1) działalność gospodarcza związana z przeznaczeniem podstawowym winna spełniać wymogi działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się zachowanie przeznaczenia dopuszczalnego, z możliwością dokonywania przebudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących obiektów oraz budowy nowych obiektów, do czasu przekształcenia funkcji terenu na klasy przeznaczenia podstawowego;
- 3) istniejąca działalność gospodarcza związana z przeznaczeniem dopuszczalnym może spełniać wymogi działalności nieuciążliwej lub uciążliwej.

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

- 1) zjazd - z ulicy Myczkowskiego lub drogi KDW, z zastrzeżeniem ust.2;
- 2) dla przeznaczenia:
  - a) dopuszczalnego, dopuszcza się zachowanie istniejącego dostępu do terenu, z terenu oznaczonego symbolem PP,
  - b) podstawowego, dopuszcza się dostęp poprzez drogi wewnętrzne, usytuowane na terenie oznaczonym symbolem 2MW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabudowę przeznaczenia podstawowego sytuować w formie kamienic lub bloków, w układzie kwartału zabudowy obrzeżnej, z zastrzeżeniem wymogów §9, oraz kształtować w sposób spójny i harmonijny z istniejącą zabudową mieszkaniową, usytuowaną na terenie 2MW;
- 4) do wnętrz międzyblokowych zapewnić dojazd, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; we wnętrzach międzyblokowych sytuować zieleni towarzyszącą i urządzenia parkowania;
- 5) linia zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna - 5m od ul. Myczkowskiego, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - b) obowiązująca – od planowanej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, wyznaczona elewacjami budynków istniejących, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dla budynku objętego ochroną konserwatorską należy zachować istniejącą linię zabudowy;
- 7) dopuszcza się zmianę obowiązującej linii zabudowy dla budynków przeznaczenia podstawowego, w przypadku wyburzenia budynków przeznaczenia dopuszczalnego, jednak odległość pierzei zabudowy od linii rozgraniczającej drogi nie może być większa niż 6m;
- 8) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
  - a) wskaźnik zabudowy dla przeznaczenia podstawowego – max. 60%,
  - b) wskaźnik zabudowy dla przeznaczenia dopuszczalnego – max. 70%,
  - c) teren biologicznie czynny dla przeznaczenia podstawowego – min. 20%;
- 9) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 10) wysokości budynków przeznaczenia podstawowego – do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 15m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachów budynków – dach o kątach nachylenia do 45° .

## **Rozdział 2.**

### **Tereny zabudowy usługowej**

§ 37. 1. UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające – mieszkania towarzyszące, urządzenia parkowania.

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

- 1) usługi sytuować w parterze budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się:

- a) sytuowanie biur i usług drobnych na pierwszym piętrze budynku mieszkalnego,
  - b) przeznaczenie całego budynku pod usługi;
- 3) działalność gospodarcza winna spełniać wymogi działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zjazd - z drogi KDD, KDW lub ul. Wyszyńskiego; zakazuje się sytuowania nowych zjazdów z drogi KDG; dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów;
  - 2) zabudowę sytuować w układzie zabudowy obrzeżnej, w formie kamienic dostosowanych gabarytami do historycznej zabudowy terenu, w nawiązaniu do wysokości gzymsu lub kalenicy dachu budynków sąsiednich, z uwzględnieniem wymagań §8 i §18;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie jako wolnostojących willi, o których mowa w § 19 ust. 1 pkt 1-2;
  - 4) w strefie wejściowej do budynków zachować przedogródki oraz zagospodarować je zielenią towarzyszącą, w sposób staranny i estetyczny, właściwy dla rangi drogi KDG (ulicy Armii Krajowej) i sposobu użytkowania budynku;
  - 5) we wnętrzach międzyblokowych:
    - a) zakazuje się zachowania i sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako obiekty gospodarczegarażowe,
    - b) sytuować zielenią towarzyszącą i urządzenia parkowania;
  - 6) zakazuje się wygradzania wewnętrznych dziedzińców; dopuszcza się wyгородzenie przedogródków; ogrodzenia przedogródków należy projektować indywidualnie, jako stylizowane zgodnie z walorami kulturowymi budynku, o wysokości do 1,7m;
  - 7) wzdłuż granicy terenu z terenem oznaczonym symbolem PP sytuować ciąg pieszy zapewniający powiązania piesze drogi KDG z drogą KDW;
  - 8) linia zabudowy:
    - a) obowiązująca lub nieprzekraczalna – od drogi KDG (ul. Armii Krajowej), wyznaczona elewacjami frontowymi budynków istniejących, zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem budynku eksponowanego, dla którego należy wyznaczyć nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) nieprzekraczalna - 5m od drogi KDD;
  - 9) wskaźniki zagospodarowania:
    - a) wskaźnik zabudowy – max. 60% powierzchni działki,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 20% powierzchni terenu;
  - 10) gabaryty budynków – od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych;
  - 11) wysokości:
    - a) budynków – do 16m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem pkt 2,
    - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 20m nad poziomem terenu;
  - 12) geometria dachów budynków – dach o kątach nachylenia do 45° ;
  - 13) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających wymogów pkt 8-12, bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z wyłączeniem zmiany geometrii dachu.

### **Rozdział 3.** **Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

§ 38. 1. PP – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 2) dopuszczalne - obiekty parkowania, urządzenia parkowania, infrastruktura elektroenergetyczna;
- 3) uzupełniające – mieszkania towarzyszące.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o którym mowa w ust. 1, działalność gospodarcza może odpowiadać działalności nieuciążliwej lub uciążliwej.

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

- 1) zjazd – z ul. Myczkowskiego lub drogi KDW; dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z drogi KDG, w tym szczególnie jako dojazdu pożarowego;
- 2) w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej sytuować nieuciążliwe budynki towarzyszące i pomocnicze;
- 3) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
- 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów § 24;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik zabudowy – max. 60%,
  - b) teren biologicznie czynny - min. 5%;
- 6) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 7) wysokości:
  - a) budynków – do 12m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 20m nad poziomem terenu;
- 8) geometria dachów - dach o kątach nachylenia do 45° .

#### **Rozdział 4. Tereny zieleni**

**§ 39.** 1. ZP – teren zieleni urządzonej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń urządzona;
  - 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) dostęp do terenu – z drogi KDD i KDP lub ul. Myczkowskiego;
  - 2) urządzenia parkowania sytuować wyłącznie jako przyuliczne, wzdłuż ul. Myczkowskiego;
  - 3) zieleń komponować jako ozdobną, z min. 20% udziałem zieleni zimozielonej;
  - 4) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu;
  - 5) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi;
  - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik zabudowy – 0%,
    - b) teren biologicznie czynny – min. 50%,
    - c) powierzchnia parkingu przyulicznego - max. 10%;
  - 7) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – max. 6m.

#### **Rozdział 5. Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 40.** 1. KDG – tereny dróg publicznych głównych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – ulica klasy głównej (G);
  - 2) uzupełniające – trasa rowerowa.
2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego - od 20m do 30m;
- 2) obowiązek usytuowania trasy rowerowej;
- 3) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej w formach komponowanych.

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

- 1) podstawowe – ulice klasy dojazdowej (D).

2. Dla drogi, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 6m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni min. 4,5m;
- 3) w pasie drogowym o szerokości mniejszej niż 8m jezdnię realizować bez krawężników, a nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni;
- 4) w pasie drogowym sytuować parkingi przyuliczne oraz zieleni towarzyszącą, w formie szpaleru drzew o gatunkach zgodnych z siedliskiem, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zagospodarowanie pasa drogowego nie może utrudniać prowadzenia przeciwpożarowych akcji ratowniczych lub ewakuacji.

**§ 42.** 1. KDP – tereny dróg publicznych pieszych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga piesza.

2. Dla drogi, o której mowa w ust.1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – do 6m;
- 2) zapewnić atrakcyjnie skomponowaną nawierzchnię i wystrój posadzki.

**§ 43.** 1. KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna klasy dojazdowej (D);
- 2) dopuszczalne – jak dla terenu oznaczonego symbolem PP.

2. Dla drogi, o której mowa w ust.1, ustala się:

- 1) szerokość pasa drogowego – od 6m do 10m;
- 2) jezdnie – dwupasmowa;
- 3) chodnik – jednostronny, sytuowany wzdłuż terenu oznaczonego symbolem MU;
- 4) w pasie drogowym sytuować parkingi przyuliczne;
- 5) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) zagospodarowanie pasa drogowego nie może utrudniać prowadzenia przeciwpożarowych akcji ratowniczych lub ewakuacji.

**§ 44.** 1. E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia elektroenergetyczne.

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

- 1) zjazd – z drogi KDD lub z terenu UM;
- 2) architekturę obiektu budowlanego dostosować do wymogów konserwatorskich;
- 3) wskaźnik zabudowy – do 80%;
- 4) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 45. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje:

- 1) dotychczasowy sposób ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych;
- 2) zakaz prowadzenia nowych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami:

- 1) UM, ZP i KDP - urządzeniami ogródków gastronomicznych związanych z usługami gastronomii, usytuowanymi na terenie UM i 1MW;
- 2) ZP - związane z organizacją imprez okolicznościowych, na czas ich trwania.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 1MW, 2MW, MU i UM ustala się zakaz sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego.

§ 46. 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:

- 1) UM i MU – 30%;
- 2) 1MW i 2 MW – 20%.

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

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

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

§ 48. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, przyjętego 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) wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z dnia 2 listopada 2009r. Nr 80, poz. 1036).

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia ..... 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**Brzeg-Myczkowskiego-Plan**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia ..... 2010 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta BRZEG dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Armii Krajowej, od północy ul. Kardynała Wyszyńskiego, od zachodu ul. Myczkowskiego oraz od południa magistralną linią kolejową.**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta BRZEG dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Armii Krajowej, od północy ul. Kardynała Wyszyńskiego, od zachodu ul. Myczkowskiego oraz od południa magistralną linią kolejową, w dniach od 15 września do 14 października 2010 roku oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, została wniesiona jedna uwaga, przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej. Wniesiona do projektu planu uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Brzegu dnia 2 listopada 2010 r. pozytywnie i uwzględniona w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi nie skutkuje koniecznością ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska Brzegu, podtrzymuje stanowisko Burmistrza Brzegu w sprawie rozpatrzenia wniesionej uwagi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia ..... 2010 r.

### **ROZSTRZYGNĘCIE**

**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.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2-3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240; zmiany z 2010r. Dz. U. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835 i Nr 152, poz. 1020), Rada Miejska Brzegu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy miasta Brzegu, oraz o zasadach ich finansowania:

Inwestycje ujęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta BRZEG, sporządzonej dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Armii Krajowej, od północy ul. Kardynała Wyszyńskiego, od zachodu ul. Myczkowskiego oraz od południa magistralną linią kolejową, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:

- 1) rozbudowę gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDD;
- 2) budowę drogi pieszej, oznaczonej symbolem KDP;
- 3) realizację terenów ogólnodostępnej zieleni parkowej, oznaczonej symbolem ZP.

Nie przewiduje się realizacji nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wykonanie sieci energetycznej, gazowej i ciepłowniczej miejskiej, leży po stronie właściwych zakładów.

Ustala się następujące źródła finansowania ww. zadań gminnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych :

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Miasta Brzegu. W kolejnych latach po uchwaleniu zmiany planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i zieleni publicznej, z uwzględnieniem dochodów z podatku od wzrostu wartości nieruchomości oraz podatków od nieruchomości;
- 2) nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym szczególnie z:
  - a) funduszy strukturalnych,
  - b) funduszy Unii Europejskiej,
  - c) kredytów i pożyczek preferencyjnych,
  - d) środków prywatnych (porozumienia publiczno – prywatne).

Realizacja w/w zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych, możliwa będzie również (stosownie do przepisów) poprzez umowy-porozumienia publiczno–prywatne.

## Uzasadnienie

w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Armii Krajowej, od północy ul. Kardynała Wyszyńskiego, od zachodu ul. Myczkowskiego oraz od południa magistralną linią kolejową. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, obejmujący obszar ograniczony od wschodu ul. Armii Krajowej, od północy ul. Kardynała Wyszyńskiego, od zachodu ul. Myczkowskiego oraz od południa magistralną linią kolejową, został sporządzony na podstawie uchwały nr XLVII/459/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 18 czerwca 2009r. Zmianą planu objęte są tereny w stanie istniejącym zainwestowane. Do planu przystąpiono w celu ukształtowania zharmonizowanych, kompletnych i czytelnych zespołów zabudowy śródmiejskiej oraz weryfikacji układu komunikacyjnego. Rozwiązania funkcjonalno – przestrzenne zaproponowane w projekcie zmiany planu kontynuują dobre tradycje planowania zespołów zabudowy historycznego śródmieścia. Zapewniają one zachowanie i powstanie krajobrazu harmonijnego, o wysokich walorach przestrzennych, nasyconego różnymi formami zieleni.

Podjęta procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.). W jej trakcie wnioski złożyły wyłącznie organy opiniujące oraz uzgadniające projekt planu, które zostały uwzględnione w projekcie zmiany planu w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi. Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 i pkt 7 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu wraz z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1, uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia organów i instytucji. Do publicznego wglądu projekt planu został wyłożony w dniach od 15 września do 14 października 2010 roku. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od zakończenia jego wyłożenia została wniesiona jedna uwaga przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej. Wniesiona do projektu planu uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Brzegu, dnia 2 listopada 2010 r., pozytywnie i uwzględniona w projekcie planu poprzez zmianę rodzaju linii zabudowy tzn. odcinek obowiązującej linii zabudowy przekształcono na nieprzekraczalną linię zabudowy. Uwzględnienie uwagi nie skutkuje koniecznością ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymogami art. 53-54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) opracowując projekt zmiany planu uzgodniono z zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z organami, o których mowa art. 57-58, oraz zwrócono się do nich po opinię. Pismem nr RDOŚ-16-WOOS-7041-067/10/km z dnia 20.08.2010 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu oraz pismem nr NZBK-4321-18/09 z dnia 23.08.2010 roku Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Brzegu zaopiniowali i uzgodnili projekt zmiany planu pozytywnie, bez uwag. Zgodnie z wymogami art. 39-41 oraz art. 46-50 ww. ustawy zapewniono udział społeczeństwa w opracowaniu projektu zmiany planu, a także przeprowadzono strategiczną ocenę jego oddziaływania na środowisko. W ramach przeprowadzonego postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu zmiany planu na środowisko nie złożono żadnych uwag i wniosków, o których mowa w art. 29 ww. ustawy. W związku z brakiem udziału społeczeństwa ww. postępowaniu w projekcie zmiany planu nie dokonano żadnych zmian.

Prognoza finansowa sporządzona do projektu zmiany planu wykazała, że jego uchwalenie korzystnie wpłynie na dochody gminy. Gmina będzie zobowiązana do realizacji inwestycji drogowych oraz zieleni publicznej. Nie przewiduje się nowych inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognozowane źródła finansowania przez gminę obejmują dotacje, pożyczki preferencyjne oraz fundusze Unii Europejskiej. Nie wyklucza się udziału właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości oraz zainteresowanych podmiotów gospodarczych.

Rozwiązania projektu planu są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy miasta Brzegu” zatwierdzonym uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 roku.