

**UCHWAŁA NR IX/55/11  
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia 29 kwietnia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru  
WYSP ODRZAŃSKICH ograniczonego od wschodu ul. Krakusa, od północy Kanalem Odrzańskim,  
a od południa i zachodu wodami rzeki Odry**

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, zm: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005r. Nr 172, poz. 1441, 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, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 zm: 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. 800, Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. 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, Nr 155, poz. 1043, Dz. U. z 2011r. Nr 32, poz. 159), w związku z uchwałą nr XXXIV/302/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 26 września 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, Rada Miejska Brzegu uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zwany w dalszej treści uchwały planem, dla obszaru Wysp Odrzańskich ograniczonego od wschodu ul. Krakusa, od północy Kanalem Odrzańskim, a od południa i zachodu wodami rzeki Odry.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.
3. Celem sporządzenia planu jest uporządkowanie przeznaczenia oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ochrony przeciwpowodziowej, walorów i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazu kulturowego.

**§ 2.**

1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, stanowiący załącznik nr 1.
2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także:
  - 1) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzeg, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
  - 3) 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 4.

### § 3.

#### 1. W planie określono:

- 1) §7-8 - przeznaczenie terenów;
- 2) §9-11 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) §12-17 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) §18-22 - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) §23-24 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) §25 - sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) §26 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) §27-29 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) §30-32 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i wyposażenia w miejsca parkingowe dla samochodów;
- 10) §33-39 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) §40-74 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania;
- 12) §75 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 13) §76 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 2. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tzn. terenów górniczych i 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 wymagających rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych oraz granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

### § 4.

#### 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu 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) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 4) trasa rowerowa Brzeg - Wójcice;
- 5) ciągi spacerowe w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 6) usytuowanie mariny lub przystani wodnej;
- 7) usytuowanie przystanku wodnego;
- 8) granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 9) linie zabudowy – obowiązujące;

- 10) linie zabudowy – nieprzekraczalne;
  - 11) obiekty przeznaczone do rozbiórki;
  - 12) przejazd lub przejście bramowe do zachowania;
  - 13) elewacje eksponowane;
  - 14) dominanta przestrzenna do zachowania;
  - 15) obowiązujące usytuowanie akcentu architektonicznego;
  - 16) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
  - 17) pojedyncze drzewa i szpalery drzew objęte ochroną;
  - 18) obowiązujące uzupełnienie szpalerów drzew;
  - 19) strefa E – ochrony ekspozycji staromiejskiego układu urbanistycznego;
  - 20) punkt i oś widokowa;
  - 21) strefa B - ochrony konserwatorskiej;
  - 22) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
  - 23) strefa OW – obserwacji archeologicznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

#### **§ 5.**

1. Przebieg linii rozgraniczających tereny wyznaczonych ściśle na rysunku planu, nie podlega zmianom.
2. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie w przypadku:
  - 1) likwidacji planowanego odcinka drogi oznaczonej symbolem 1KDW;
  - 2) korekty szerokości i przebiegu drogi, oznaczonej symbolem 2KDP;
  - 3) korekty szerokości drogi oznaczonej symbolem KDG;
  - 4) korekty przebiegu linii brzegowej wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS, oraz urządzeń komunikacji wodnej, oznaczonych symbolem 1KW i 2KW;
  - 5) korekty wielkości terenów infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonych symbolem E.

#### **§ 6.**

1. Następujące pojęcia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:
  - 1) akcent architektoniczny – część budynku lub obiekt małej architektury, który koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym otoczeniu, ze względu na wyróżniającą się formę architektoniczną
  - 2) budynki dysharmonijne – budynki, które funkcją, formą, gabarytami bądź stanem technicznym naruszają walory kulturowe lub ład przestrzenny otoczenia;
  - 3) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych, a także garaż i wiata gospodarcza-garażowa oraz tymczasowy obiekt budowlany o takim sposobie użytkowania;
  - 4) budynek towarzyszący – budynek biurowy, socjalny, handlowo-usługowy lub usługowy, usytuowany na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze działalności gospodarczej prowadzonej przez podmiot gospodarczy wyłącznie na tym terenie;
  - 5) dach płaski – dach o kącie nachylenia od 0° do 15° , także dach odwrócony, w tym dach zielony;
  - 6) dach wysoki – dach dwuspadowy, naczółkowy, czterospadowy, mansardowy, łamany dach polski, wielospadowy, a także dach walcowy, założony na zasadniczej bryle budynku;
  - 7) dominanta przestrzenna – obiekt budowlany, lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną;

- 8) elewacje eksponowane – elewacje widoczne z ważnych przestrzeni publicznych, także usytuowanych poza granicami obszaru objętego planem;
- 9) elewacja parawanowa – elewacja przesłaniająca i zakłócająca odbiór widoku od strony północnej, na historyczną, najpiękniejszą panoramę staromiejskiego układu urbanistycznego;
- 10) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne, towarzyszące zabudowie;
- 11) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania nadziemnych części budynków, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi zasadniczej ściany budynku lub jej najbliższego punktu;
- 12) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzona od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi zasadniczej ściany budynku przeznaczenia podstawowego, lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi, przy czym:
  - a) linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych podobnych części budynku,
  - b) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków oraz wiat, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 13) nośnik reklamowy – budowla służąca reklamie, a także reklamy umieszczone na obiektach budowlanych i urządzeniach lub ich częściach, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych instytucji;
- 14) obszar przestrzeni publicznej – rozumiany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) oś widokowa – widok na cenną panoramę lub obiekt, lub jego kolejne sekwencje, z punktów usytuowanych na linii, w kierunku określonym na rysunku planu;
- 16) pasaż – droga piesza lub przejście piesze usytuowane w poziomie terenu, w całości lub części przykryte dachem przezroczystym;
- 17) pierzeja zabudowy – zespół budynków usytuowanych z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż dróg lub terenów przestrzeni publicznej:
  - a) w zwartej pierzei zabudowy, ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) półzwartej pierzei zabudowy, obejmującej min. 3 budynki usytuowane w zwartej pierzei zabudowy, przy zachowaniu odległości min. 4m skrajnych budynków od granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 18) promenada – reprezentacyjna nadbrzeżna spacerowa droga piesza, parkowa lub bulwarowa, biegnąca wzdłuż rzeki, także prowadzona na umocnionym nabrzeżu lub z wbudowanymi urządzeniami przeciwpowodziowymi;
- 19) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 20) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem ekspozycji oraz walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia;
- 21) przeznaczenie terenu – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu lub grupy klas, które jako jedyne można sytuować na danym terenie lub w obiekcie;
- 22) przeznaczenie uzupełniające – klasy przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie terenu, sytuowane jako towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, nie zmieniające charakteru jego zagospodarowania i zabudowy;

- 23) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 24) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 25) trasa rowerowa – droga dla rowerów, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniająca spójny, bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca wydzielone ścieżki rowerowe lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów;
- 26) wieża widokowa – obiekt budowlany umożliwiający obserwację widoków;
- 27) wskaźnik zabudowy - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków, w powierzchni działki budowlanej lub terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- 28) wymogi konserwatorskie – wymogi dot. zagospodarowania strefy B – ochrony konserwatorskiej i ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub objętych ochroną konserwatorską, określone w przez wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 29) zieleń towarzysząca - zieleń przydomowa, ozdobna i izolacyjna, w tym towarzysząca zabytkowym założeniom przestrzennym i budynkom, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;
- 30) zjazd - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

## **Rozdział 2.** **Przeznaczenie terenów**

### **§ 7.**

1. Na obszarze objętym planem liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:
  - 1) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§40-41);
  - 2) UM – tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej (§42-43);
  - 3) U – tereny zabudowy usługowej (§44-45);
  - 4) US – tereny sportu i rekreacji (§46);
  - 5) RZ - tereny rolnicze (§47);
  - 6) PU - tereny produkcyjno-usługowe (§48-49);
  - 7) PP – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§50);
  - 8) ZP – tereny zieleni urządzonej (§51-52);
  - 9) ZS - tereny zieleni nieurządzonej (§53);
  - 10) ZZ(...) - obszary zagrożone powodzią (§54);
  - 11) WS – tereny wód powierzchniowych (§55);
  - 12) KS – tereny urządzeń komunikacji (§56-57);
  - 13) KP - tereny placów (§58);
  - 14) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
    - a) KDG - głównych (§59),
    - b) KDL – lokalnych (§60),
    - c) KDD – dojazdowych (§61-63),
    - d) KDP – pieszych (§64-65);
  - 15) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§66-69);
  - 16) KW – tereny komunikacji wodnej (§70-71);

17) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§72);

18) K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej (§73-74).

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

- 1) przeznaczenie podstawowe oraz, w zależności od potrzeb, przeznaczenie uzupełniające, a także zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki 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.

## § 8.

Ustala się grupy klas przeznaczenia terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) mieszkania towarzyszące – to części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, związanymi z ich obsługą, oraz zielenią towarzyszącą,
- c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – to budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których usytuowane są więcej niż 2 lokale mieszkalne, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, związanymi z ich obsługą, oraz zielenią towarzyszącą;

2) zabudowa usługowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) bezpieczeństwo publiczne – to tereny i obiekty policji, straży miejskiej, agencji ochrony, straży pożarnej, straży wodnej i pogotowia wodnego,
- b) biura – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane przez organizacje i stowarzyszenia społeczne, polityczne, gospodarcze, religijne oraz związane z obsługą administracyjno-socjalną, obsługą pocztowo-telekomunikacyjną, zarządzaniem, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, pośrednictwem, archiwizowaniem, obsługą turystyki, działalnością wydawniczą lub mediami, reklamą, a także biura projektów, prawnicze, notarialne i inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem administracji publicznej,
- c) gastronomia – to restauracje, bary, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, stolówki, także wraz z usługami cateringowymi,
- d) handel detaliczny – to obiekty i powierzchnie detalicznej sprzedaży towarów konsumentom, o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym i ich częściami, materiałami budowlanymi, masowymi oraz paliwami do pojazdów mechanicznych,
- e) obsługa zwierząt – to poradnie i przychodnie weterynaryjne, hotele dla zwierząt oraz szkoły tresury zwierząt, z wyjątkiem usług wymagających stałego pobytu zwierząt,
- f) opieka medyczna i społeczna – to zakłady leczenia zamkniętego, ośrodki zdrowia, przychodnie, poradnie, ambulatoria, laboratoria, jednostki ratownictwa medycznego, stacje krwiodawstwa i dializ, banki organów i krwi, zakłady rehabilitacji leczniczej oraz żłobki, pogotowia opiekuńcze, domy pomocy społecznej, domy umożliwiające zamieszkanie lub pobyt ludzi niesamodzielnych lub społecznie pokrzywdzonych, takie jak domy samotnych matek, domy seniora, schronisko dla bezdomnych, ośrodek dla nieletnich, hospicjum, ośrodek dla ofiar przemocy i emigrantów, oraz inne o podobnym charakterze,
- g) rekreacja – to obiekty i powierzchnie umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi, tańca,

- h) rozrywka – to dyskoteki, sale taneczne, kluby, kabarety, kasyna, salony gier, sale bilardowe, kregielnie, kawiarnie internetowe oraz inne o podobnym charakterze, wykorzystywane do prowadzenia działalności rozrywkowej, z wyjątkiem sezonowych usług rozrywki,
  - i) sezonowe bazy turystyczne – to pola namiotowe, karawaningowe oraz pola i miejsca biwakowe,
  - j) sezonowe usługi rozrywki – to powierzchnie służące sezonowej lokalizacji cyrku, wesołego miasteczka, lunaparku i innych urządzeń rozrywkowych, stanowiących tymczasowe obiekty budowlane,
  - k) urządzenia turystyki i rekreacji wodnej – to przystań wodna lub marina śródlądowa, zajmujące teren na brzegu rzeki, na łądzie i na wodzie, przystosowane do przybijania, cumowania i postoju niewielkich jednostek pływających przeznaczonych lub używanych do przewozu osób, uprawiania sportu lub rekreacji, celów gastronomicznych i hotelowych, ratowania życia lub mienia (kajaki, łódki, żaglówki, tramwaje wodne itp.), a także jako przystanie pływające lub zakłady kąpielowe, wraz z związaną z nimi infrastrukturą tj. obiektami i urządzeniami takimi jak pomosty, keje, dalby, obiekty sanitarne, magazyny, hangary, z wyjątkiem stacji paliw,
  - l) usługi bytowe – to punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, wykonywania pieczętek, a także punkty napraw i wypożyczenia sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o podobnym charakterze,
  - m) usługi drobne – to usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, weterynaryjne, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
  - n) usługi kształcenia – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane przez niepubliczne szkoły artystyczne i specjalistyczne (nauczające języków, tańca, rysunku, aktorstwa itp.), wspomagające proces nauczania, a także oferujące prowadzenie kursów i szkoleń oraz naukę jazdy pojazdami,
  - o) usługi kultury – to obiekty i powierzchnie służące kulturze, sztuce lub wystawiennictwu oraz ich upowszechnianiu i popularyzacji takie jak teatr, wielofunkcyjne sale widowiskowe, sale koncertowe, kina, muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, mediateki, centra i punkty informacyjne, domy kultury i świetlice, studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych, z wyjątkiem bibliotek,
  - p) usługi oświaty i nauki – to przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjalne i ponadpodstawowe, uczelnie wyższe i ich filie oraz instytuty naukowo-badawcze,
  - q) usługi turystyki – to budynki zakwaterowania turystycznego takie jak hotel, motel, pensjonat, zajazd, gospoda, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne wraz z obiektami oraz urządzeniami towarzyszącymi, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych,
  - r) usługi sportu - to obiekty i powierzchnie umożliwiające uprawianie sportu takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne, kryte baseny i lodowiska, ośrodki i kluby sportowe (wspinaczkowe, rolkowe, rowerowe itp.),
- 3) użytki rolne, obejmujące następującą klasę przeznaczenia terenu:
- a) użytki zielone – to łąki trwałe i pastwiska trwałe wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi i przydrożnymi, drogami rolniczymi, urządzeniami związanymi z gospodarką wodną, ochroną przeciwpowodziową lub przeciwpożarową;
- 4) zabudowa techniczno-produkcyjna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) bazy maszyn i urządzeń – to bazy logistyczne, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne, budowlane oraz inne o podobnym charakterze,
  - b) handel pojazdami – to obiekty i powierzchnie sprzedaży pojazdów samochodowych, maszyn budowlanych i rolniczych, ciągników, a także ich wynajem,
  - c) magazyny i handel hurtowy – to obiekty i powierzchnie składowania i magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, a także handel detaliczny materiałami budowlanymi oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem towarów masowych i giełd towarowych,

- d) naprawa pojazdów – to obiekty i powierzchnie usług wykonywanych w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów,
  - e) obsługa pojazdów – to obiekty i powierzchnie usług wykonywanych w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie, pomoc drogowa oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem stacji paliw,
  - f) produkcja drobna – to obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej lub usługowej zakładu rzemieślniczego takie jak stolarstwo, ślusarstwo, kamieniarstwo, a także drobna produkcja innych wyrobów, rozmaitych artykułów i sprzętu,
  - g) produkcja energii – to produkcja energii elektrycznej lub ciepła z biogazu lub biomasy, a także instalacje pozyskiwania i przetwarzania energii słonecznej i wód (małe elektrownie wodne MEW),
  - h) produkcja - to obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej lub przetwórczej oraz inne o podobnym charakterze,
  - i) stacje paliw - to stacje paliw płynnych, samodzielne stacje gazu płynnego i stacje kontenerowe, bazy paliw płynnych i bazy paliw gazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) urządzenia gospodarki odpadami – to obiekty, powierzchnie i instalacje związane z skupem, segregacją, przeładunkiem, odzyskiem, unieszkodliwianiem i składowaniem odpadów; nie dotyczy to odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, czasowo gromadzonych na własnej działce, oraz komunalnych osadów ściekowych gromadzonych na terenie oznaczonym symbolem 1K, które podlegają zagospodarowaniu zgodnie z decyzją właściwego organu zatwierdzającą program gospodarki odpadami;
- 5) zieleni i wody, obejmujące następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) ogród ozdobny - to założenie ogrodowe, komponowane, zagospodarowane zielenią niską i średniowysoką, z urządzeniami wypoczynku codziennego i elementami małej architektury takimi jak fontanny i rzeźby, wykorzystywany jako miejsce rekreacji, dostępny na zasadach określonych przez właściciela,
  - b) terenowe urządzenia sportu – to otwarte, terenowe urządzenia do uprawiania sportu takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki zdrowia, ściany wspinaczkowe, trasy rowerowe, rolkowe i saneczkowe, plaże i kąpieliska, lodowiska odkryte oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem tras sportów motorowych,
  - c) wody powierzchniowe – to cieki naturalne i kanały, wraz z towarzyszącymi urządzeniami związanymi z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową,
  - d) zieleni urządzona – to urządzony teren, zagospodarowany zielenią niską, z dopuszczeniem zieleni wysokiej, urządzeń rekreacji i wypoczynku codziennego oraz elementów małej architektury, wykorzystywany jako ogólnodostępne miejsce rekreacji,
  - e) zieleni nieurzadzona – to zieleni naturalna lub półnaturalna stanowiąca obudowę biologiczną nabrzeży wód powierzchniowych;
- 6) infrastruktura komunikacyjna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) droga piesza – to droga dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów,
  - b) droga pieszo-jezdna - to droga dla ruchu pieszego i ruchu rowerów, z dopuszczeniem ruchu pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed rowerem i pojazdem,
  - c) droga-ulica - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) droga wewnętrzna – to droga, parking oraz plac przeznaczony do ruchu pojazdów, niezaliczone do dróg publicznych i nie zlokalizowane w pasie drogowym tych dróg,
  - e) droga wodna - to śródlądowy szlak komunikacyjny Odrzańskiej Drogi Wodnej, wraz z towarzyszącymi urządzeniami związanymi z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową,
  - f) obiekty parkowania – to zespoły garaży i parkingi wielopoziomowe,



- g) plac wewnętrzny – to wydzielony dziedziniec wewnętrzny, stanowiący niezadaszoną, reprezentacyjną przestrzeń w zespole budynków, przeznaczoną wyłącznie dla ruchu pieszego, wraz z zielenią komponowaną i elementami małej architektury, podnoszącymi prestiż terenu, dostępny na zasadach określonych przez właściciela,
  - h) przystanek wodny – to teren na brzegu rzeki, na łądzie i na wodzie, przystosowany do przybijania, cumowania i postoju jednostek pływających przeznaczonych lub używanych do przewozu osób, zapewniających nowoczesną obsługę przewozów pasażerskich i turystycznych na trasie relacji Wrocław – Brzeg - Opole, a także służących ratowaniu życia lub mienia, wraz z związaną z nim infrastrukturą, z wyjątkiem stacji paliw,
  - i) urządzenia parkowania – to miejsca parkingowe dla pojazdów, lub ich zespoły, sytuowane w poziomie terenu, z wyjątkiem miejsc parkingowych dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne;
- 7) infrastruktura techniczna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) urządzenia elektroenergetyczne – to rozdzielnie sieciowe i stacje transformatorowe SN,
  - b) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej - to instalacje oczyszczania ścieków przed odprowadzeniem ich do odbiornika, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, także wraz z urządzeniami gospodarki odpadami związanymi wyłącznie z oczyszczaniem ścieków,
  - c) urządzenia kanalizacyjne – to przepompownie ścieków, urządzenia podczyszczające ścieki, osadniki oraz inne urządzenia na sieciach kanalizacyjnych,
  - d) infrastruktura telekomunikacyjna – to przewody i urządzenia telekomunikacyjne, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, także infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu,
  - e) urządzenia przeciwpowodziowe – to budowle przeciwpowodziowe rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie, tworzące spójny system ochrony obszaru przed powodzią, z wyjątkiem polderów przeciwpowodziowych, zbiorników retencyjnych i suchych zbiorników przeciwpowodziowych,
  - f) stacje pomiarowe – to stacje pomiarowe i wodowskazowe, także zautomatyzowane.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

##### **§ 9.**

1. Na obszarze objętym planem następujące elementy układu przestrzennego wymagają ukształtowania i rewaloryzacji:
  - 1) teren Placu Drzewnego, oznaczony symbolem 1ZP i 2KS, wraz z drogą KDL;
  - 2) nabrzeże Odry, obejmujące tereny oznaczone symbolem 2ZP, 1KDP i 2KDP;
  - 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem 1MW;
  - 4) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem 2UM.
2. W celu zachowania historycznie ukształtowanego placu miejskiego, stanowiącego dawny „targ bydłęcy”, jako terenu niezabudowanego, wykorzystywanego dla celów rekreacji i rozrywki oraz imprez masowych, a także w celu zwiększenia jego rangi w przestrzeni miasta, dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt 1:
  - 1) nakazuje się:
    - a) zapewnienie wysokich standardów użytkowych i estetycznych zagospodarowania,
    - b) zapewnienie powiązań pieszych i rowerowych ze staromiejskim centrum, atrakcyjnie skomponowanymi przestrzeniami publicznymi,
    - c) ukształtowanie ścian urbanistycznych wokół Placu Drzewnego w formie pierzei zabudowy;
  - 2) zagospodarowanie terenu Placu Drzewnego należy przystosować do organizacji imprez masowych, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu.
3. W celu poprawy wizerunku miasta oraz rozwoju sportów wodnych, rekreacji przywodnej i turystyki, dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się:

- 1) kompleksową rewaloryzację i poprawę zagospodarowania nabrzeży Odry, obejmującą uporządkowanie zieleni wysokiej i średniowysokiej, ukształtowanie nabrzeża oraz budowę promenad, tarasów widokowych i ciągów spacerowych, z uwzględnieniem ochrony przeciwpowodziowej;
- 2) obowiązek kształtowania zagospodarowania w sposób:
  - a) zwiększający atrakcyjność terenów oraz zachęcający do rekreacji, wypoczynku i uprawiania sportów wodnych, w tym także poprzez sytuowanie obiektów i urządzeń zapewniających obsługę rekreacji i turystyki wodnej i przywodnej,
  - b) podnoszący prestiż terenów oraz jakość przestrzeni publicznych, z uwzględnieniem rangi kulturowej miejsca oraz ich ekspozycji ze staromiejskiego centrum i Parku Nadodrzańskiego.
4. W celu wykształcenia kompletnych i czytelnych zespołów zabudowy, poprawy standardów ich zagospodarowania, a także w celu poprawy jakości krajobrazu kulturowego dla terenów zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w ust.1 pkt 3, i terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 pkt 4, ustala się obowiązek:
  - 1) rewaloryzacji zabudowy objętej ochroną konserwatorską;
  - 2) twórczego uzupełnienia i dopełnienia kwartałów zabudowy przy zachowaniu spójności sposobu usytuowania i rozwiązań architektonicznych zabudowy;
  - 3) koncentracji w zabudowie nabrzeży Odry usług skupiających życie kulturalne i rozrywkowe, a także ukształtowania elewacji budynków, jako elewacji eksponowanych ze staromiejskiego centrum i Parku Nadodrzańskiego;
  - 4) zagospodarowania wewnątrz międzyblokowych jako przestrzeni wspólnych oraz ich rewaloryzacji.

## § 10.

1. Na obszarze objętym planem ustala się granice obszarów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obejmujące zespół zabudowy:
  - 1) poprzemysłowej dawnej garbarni, oznaczony symbolem 1U, 2U, KP, 1KS, 3KDW i 2KW;
  - 2) przemysłowej współczesnej, oznaczony symbolem PP i 1KDW.
2. W celu zachowania zespołu zabudowy o wysokich walorach kulturowych, ograniczenia uciążliwości funkcjonowania przemysłu w obszarze Natura 2000, zapobiegania przekształceniom funkcjonalno-przestrzennym niepożądanym z punktu widzenia lokalnego interesu publicznego, poprawy jakości przestrzeni miejskiej, dla terenów zabudowy poprzemysłowej, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustala się obowiązek:
  - 1) przekształcenia funkcjonalnego terenów poprzemysłowych w centrum rekreacyjno-usługowe „GARBARNIA”, z dominującym udziałem usług rekreacji, sportu, kultury, gastronomii i obsługi turystyki;
  - 2) zachowania historycznych zasad kompozycji zespołu zabudowy pofabrycznej, w tym szczególnie układu budynków i dróg wewnętrznych;
  - 3) przekształcenia:
    - a) dawnego ogrodu przy willi fabrykanta w plac, oznaczony symbolem KP, służący do komunikacji pieszej pomiędzy obiektami usługowymi oraz do organizacji imprez okolicznościowych, związanych z usługami centrum rekreacyjno-usługowego,
    - b) dróg wewnętrznych, w części lub całości, w drogi pieszce w formie pasaży, z uwzględnieniem ochrony pożarowej zespołu zabudowy;
  - 4) rewitalizacji i rewaloryzacji dawnego portu oraz zaniedbanych i zdegradowanych budynków i przestrzeni;
  - 5) rozbiórki lub zmiany architektury budynków dysharmonijnych, w celu osłabienia ich negatywnego oddziaływania oraz czytelnego ukształtowania ścian urbanistycznych wokół Placu Drzewnego;

- 6) rewitalizacji dawnego portu jako przystanku wodnego oraz zapewnienia jego powiązań pieszych z centrum rekreacyjno-usługowym „GARBARNIA” i staromiejskim centrum, atrakcyjnie skomponowanymi przestrzeniami publicznymi;
  - 7) zapewnienia kompleksowych działań obejmujących przygotowanie i organizację procesu przekształcenia i rehabilitacji zespołu zabudowy, w tym szczególnie podejmowanie działań poprzez partnerstwo publiczno-prywatne lub partnerstwo wielu pomiotów gospodarczych.
3. W celu poprawy walorów krajobrazu, standardów zabudowy i zagospodarowania terenów oraz obsługi komunikacyjnej dla terenów zabudowy przemysłowej, o której mowa w ust. 1 pkt 2, ustala się:
- 1) nakaz przebudowy istniejącego zdewastowanego obiektu wielkogabarytowego, zapewniającej zmianę jego gabarytów lub poprawę estetyki elewacji;
  - 2) dopuszcza się rozbiórkę obiektu oraz podział terenu, pod warunkiem budowy nowego odcinka drogi, oznaczonej symbolem 1KDW.

## § 11.

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:
- 1) jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej, to na terenach dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i towarzyszących, zieleni towarzyszącej, małej architektury oraz uzbrojenia terenu, jeśli nie kolidują z istniejącą lub planowaną zabudową;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku, zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5m od tej granicy, lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadkach:
    - a) dopuszczonych przepisami szczegółowymi planu,
    - b) określonych w przepisach odrębnych,
    - c) odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy;
  - 3) nowe budynki, sytuowane w pierzei zabudowy, kształtować nawiązując podziałami elewacji i detalem architektonicznym do zabudowy sąsiedniej;
  - 4) z zastrzeżeniem pkt 5, w budynku nakazuje się zachowanie:
    - a) jednolitej pod względem materiałów i podziałów stolarki okiennej i drzwiowej,
    - b) jednolitej kolorystyki ścian elewacji oraz detalu architektonicznego,
    - c) rodzaju materiału i koloru pokrycia dachu w przypadku rozbudowy, przebudowy i remontu segmentów lub części budynku,
    - d) jednolitych form doświetlenia poddasza użytkowego oraz sposobu jego sytuowania na połąci dachowej;
  - 5) dopuszcza się:
    - a) wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej jeśli wynika to z projektu zmiany wyglądu całej elewacji,
    - b) wprowadzenie różnych kolorów na elewacji jeśli wynika to z projektu kolorystyki elewacji,
    - c) przebudowę balkonów i logii, a także usytuowanie okien na dachu budynku, jeśli wynika to z projektu całej elewacji budynku.
2. W kolorystyce:
- 1) elewacji budynków stosować odcienie kolorów pastelowych;
  - 2) dachów wysokich stosować materiał w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego.
3. Należy zapewnić iluminację:

- 1) stałą – zabytkom, o których mowa w §19 i §20, oraz najbardziej wartościowym pod względem kulturowym obiektom i budynkom, usytuowanym wzdłuż linii brzegowej Odry i Kanału Odrzańskiego;
  - 2) okolicznościową - związaną z imprezami masowymi oraz ze świętami i imprezami okolicznościowymi, wzbogacającą iluminację stałą przestrzeni publicznych.
4. Dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania ustala się obowiązek:
- 1) kompleksowego projektowania i realizacji zagospodarowania terenu;
  - 2) zachowania spójnych form małej architektury i oświetlenia;
  - 3) stosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;
  - 4) kształtowania zagospodarowania w sposób spójny z sąsiednimi przestrzeniami wymagającymi specjalnego opracowania.

#### **Rozdział 4.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

##### **§ 12.**

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:
  - 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zwolnione zostały ze sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;
  - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 3) działalności i przedsięwzięć, o których mowa w §28 ust. 1.
2. Zakaz o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy:
  - 1) infrastruktury technicznej;
  - 2) terenu oznaczonego symbolem KDG, 1KW, 2KW i 1K;
  - 3) urządzeń przeciwpowodziowych;  
jeśli zostaną spełnione wymogi §14.
3. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne:
  - 1) gwarantujące dotrzymanie standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, w tym szczególnie należy:
    - a) stosować rozwiązania ograniczające emisję hałasu,
    - b) stosować hermetyzację produkcji przy technologiach stwarzających zagrożenia ponadnormatywne,
    - c) stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne, zapewniające dotrzymanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń w lokalnych i w indywidualnych systemach grzewczych,
    - d) wykorzystać energię odnawialną i paliwa ekologiczne w zasilaniu energetycznym budynków oraz w gospodarce komunalnej;
  - 2) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska;
  - 3) minimalizujące negatywne skutki dla środowiska i ludzi w przypadku wystąpienia powodzi;
  - 4) zachowujące optymalne warunki występowania gatunków ptaków, dla których ustanowiony został obszar Natura 2000 w okresie lęgowym, przelotów i zimowisk.
4. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed splywem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.

5. Zakazuje się:
- 1) wprowadzania nieczyszczonych ścieków do środowiska, w tym rolniczego wykorzystania ścieków;
  - 2) przekształcania rzeźby terenu oznaczonego symbolem RZ, ZZ(RZ) i ZS, z wyjątkiem przekształceń związanych z gospodarką wodną i ochroną przed powodzią.
6. Zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych, których funkcjonowanie powoduje emisję hałasu przekraczającą dopuszczalne poziomy, określone przepisami odrębnymi, z wyjątkiem terenu służącego organizacji imprez masowych, oznaczonego symbolem 1ZP.
7. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
- 1) 1MW i 2MW – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
  - 2) 1UM i 2UM – jest terenem mieszkaniowo – usługowym.
8. Budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane na terenach nie wymienionych w ust. 7 oraz w odległości do 40m od linii rozgraniczającej drogi KDG, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

### § 13.

1. Odpady bytowe i komunalne odprowadzić na składowisko komunalne. Minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska.
2. Z odpadami 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 do podniesienia poziomu i ukształtowania terenów oznaczonych symbolem 1MW, 2UM, 2PU, 1ZP, US, 1KS, 2KS, KP i 1K, lub do rekultywacji terenów wskazanych przez burmistrza.

### § 14.

1. Wskazuje się granice ustanowionego obszaru Natura 2000 OSO Grądy Odrzańskie, stanowiącego obszar specjalnej ochrony ptaków, obejmującego cały obszar objęty planem.
2. Dopuszcza się korektę granic obszaru, o którym mowa w ust. 1, wyłącznie w przypadku uzasadnionym naturalnymi zmianami stwierdzonymi w wyniku monitoringu i nadzoru, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
3. W granicach obszaru Natura 2000 OSO Grądy Odrzańskie zabrania się podejmowania działań mogących osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony, w szczególności na:
  - 1) gatunki ptaków, dla których ochrony został on wyznaczony, oraz ich siedliska;
  - 2) integralność obszaru lub jego spójność z innymi obszarami Natura 2000.
4. Dopuszcza się odstępstwa od zakazów, o których mowa w ust. 3, z zachowaniem trybu określonego w przepisach odrębnych, z zastosowaniem kompensacji przyrodniczej.

### § 15.

1. W celu zapewnienia swobodnej migracji zwierząt oraz ich dostępu do wody zakazuje się grodzenia nieruchomości położonych na terenach oznaczonych symbolem RZ, ZS, 1ZP, 2ZP i ZZ(RZ), z wyjątkiem urządzeń turystyki i rekreacji wodnej.
2. W gospodarce wodnej oraz ochronie przeciwpowodziowej stosować rozwiązania:

- 1) zapewniające migrację zwierząt w dolinie rzeki, ze szczególnym uwzględnieniem gatunków ptaków, dla których wyznaczono obszar Natura 2000;
- 2) łagodzące potencjalne negatywne skutki oddziaływania obiektów budowlanych.
3. W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić regionalnego dyrektora ochrony środowiska, a jeżeli to nie jest możliwe - burmistrza.
4. Obejmuje się ochroną pojedyncze drzewa i szpalery drzew, wskazane na rysunku planu:
  - 1) zakazuje się podejmowania w obrębie rzutu korony drzewa robót i innych działań mogących spowodować zniszczenie, uszkodzenie lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
  - 2) nakazuje się uzupełnienie szpalerów drzew gatunkami liściastymi, zgodnymi z warunkami siedliskowymi.
5. Dopuszcza się usunięcie drzew, o których mowa w ust. 4, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, jeśli:
  - 1) kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
  - 2) zagrażają bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.
6. Powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi.

## § 16.

1. Ustala się strefę E, ochrony ekspozycji najcenniejszej, północnej panoramy staromiejskiego układu urbanistycznego, o wartości ponadregionalnej, z osi widokowej jaką jest droga oznaczona symbolem KDG.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3 w strefie E, o której mowa w ust. 1, wyznaczonej na rysunku planu:
  - 1) zakazuje się sytuowania:
    - a) obiektów mogących przesłonić lub zakłócić emocjonalny i estetyczny odbiór panoramy,
    - b) obiektów budowlanych stanowiących wizualną konkurencję dla historycznych dominant przestrzennych, o których mowa w §17 ust. 1,
    - c) negatywnych dominant przestrzennych, przytłaczających gabarytami, wysokością lub formą historyczne dominanty przestrzenne;
  - 2) zabudowę i zieleń, usytuowane pomiędzy punktem i osią widokową, a oglądanym widokiem, kształtować w sposób harmonijny;
  - 3) nakazuje się:
    - a) przebudowę lub poprawę estetyki elewacji parawanowej, wskazanej na rysunku planu,
    - b) poprawę estetyki i standardów zagospodarowania terenów.
3. Dopuszcza się sytuowanie infrastruktury telekomunikacyjnej, stanowiącej inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, pod warunkiem:
  - 1) dostosowania formy i sposobu usytuowania infrastruktury telekomunikacyjnej do wymogów ust. 2 pkt 1;
  - 2) maskowania obiektów dysharmonijnych.

## § 17.

1. Ustala się ochronę punktu i osi widokowej, zapewniających ekspozycję bliskiego widoku na historyczne dominanty przestrzenne staromiejskiego układu urbanistycznego:
  - 1) Bramę Odrzańską w otoczeniu Parku Nadodrzańskiego;
  - 2) zamek piastowski;

- 3) kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego;
  - 4) most nad Odrą.
2. W punkcie widokowym i na osi widokowej, wyznaczonych na rysunku planu:
- 1) zakazuje się sytuowania:
    - a) zieleni wysokiej w pasie o szerokości 5m po obu stronach osi widokowej,
    - b) kładki rowerowej lub pieszej przez Odrę w sposób przesłaniający całkowicie żelazną-kratową konstrukcję przęsła mostu nad Odrą;
  - 2) nakazuje się sytuowanie tarasu widokowego zapewniającego oglądanie bliskiego widoku;
  - 3) urządzenia turystyki i rekreacji wodnej sytuować z uwzględnieniem ekspozycji historycznych dominant przestrzennych.

## **Rozdział 5.** **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

### **§ 18.**

1. Ustala się strefę B - ochrony konserwatorskiej, o granicy określonej na rysunku planu, w której przedmiotem ochrony jest:
  - 1) miejsce usytuowania średniowiecznego placu targowego (targu bydłęcego) oraz XVII-XVIII-wiecznych fortyfikacji bastionowych;
  - 2) XIX-wieczny zespół zabudowy dawnej garbarni F.W. Moll'a;
  - 3) fragment XIX-XX wiecznego zespołu zabudowy mieszkaniowej, kamienicowej.
2. W strefie B, o której mowa w ust. 1:
  - 1) zakazuje się zabudowy terenu dawnego placu targowego tj. Placu Drzewnego oraz sytuowania nowych, nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) nakazuje się:
    - a) zachowanie przebiegu historycznych dróg tj. ul. Plac Drzewny i ul. Cegielnianej oraz charakteru historycznych zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, willowej i administracyjno-przemysłowej,
    - b) uzupełnienie historycznej kompozycji narożnika pierzei zabudowy Pl. Drzewnego i ul. Cegielnianej,
    - c) zachowanie i przywrócenie do jak najlepszego stanu obiektów zabytkowych, o których mowa w §19 ust. 1 i §20 ust. 1;
  - 3) nową zabudowę należy dostosować do cech zabudowy zabytkowej w zakresie usytuowania, linii zabudowy, gabarytów, kształtu bryły, podziałów elewacji i form architektonicznych;
  - 4) sposób usytuowania zieleni podporządkować historycznym zasadom kompozycji:
    - a) odtworzyć w całości lub części założenie ogrodowe przed Domem Strzeleckim, o którym mowa w §20 ust. 1 pkt 12,
    - b) przekształcić dawny ogród przydomowy przy willi fabrykanta, o której mowa w §20 ust. 1 pkt 6, w plac wewnętrzny, zgodnie z wymogami §10 ust. 2 pkt 3,
    - c) zachować teren Placu Drzewnego zagospodarowany zielenią niską oraz uzupełnić historyczne ciągi zieleni wysokiej, zgodnie z przepisami szczegółowymi,
    - d) ukształtować zieleni we wnętrzach międzyblokowych;
  - 5) formę obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej oraz nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych należy dostosować do wymogów konserwatorskich;
  - 6) w nawierzchniach dróg, w tym szczególnie dróg pieszych i pieszo-jezdnymi, a także w zadaszonych osłonach na odpady i ogrodzeniach stosować materiały naturalne lub szlachetne;

- 7) zakazuje się sytuowania ogrodzeń z siatki ogrodzeniowej, z prefabrykatów betonowych i blachy.
3. 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 §24 i §26, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 19.

1. Na rysunku planu wskazuje się zabytek, wpisany do rejestru zabytków:
- 1) roгатka miejska, dawna komora celna (ob. dom mieszkalny), k. XIXw. mur., ul. Krakusa 1 - nr rej. 2218/90 z 04.006.1990r.
  2. Przedmiotem ochrony w zabytku, o którym mowa w ust. 1, są gabaryty i wysokości budynku, forma dachu, kompozycja i podziały elewacji, detale architektoniczne, w tym arkady i podcienia, rodzaj materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu, rozmieszczenie i kształt otworów okiennych i drzwiowych, stylowa stolarka oraz zabytkowe elementy wewnętrzne (schody).
  3. Zakazuje się:
    - 1) nadbudowy, rozbudowy i rozbiórki budynku;
    - 2) sytuowania nośników reklamowych na obiekcie i terenie, z wyjątkiem tymczasowego ich usytuowania na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych przy zabytku;
    - 3) umieszczania urządzeń technicznych w sposób naruszający walory kulturowe i detal architektoniczny budynku, w tym szczególnie na elewacji frontowej i dachu budynku.
  4. Dopuszcza się sytuowanie nowych otworów okiennych doświetlających poddasze użytkowe, wyłącznie na elewacji północnej i zachodniej, pod warunkiem dostosowania ich do historycznego wizerunku budynku.
  5. Dokonanie zmiany sposobu użytkowania zabytku, o którym mowa w ust. 1, prowadzenie prac i badań, pozwolenie na budowę oraz prowadzenie innych robót i podejmowanie innych czynności, określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków, a także wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### § 20.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane:
- 1) kamienica (ob. budynek mieszkalny wielorodzinny), lata 20-te XX w., ul. Cegielniana 2;
  - 2) kamienica (ob. budynek mieszkalny wielorodzinny), ok. 1910 r., ul. Cegielniana 4;
  - 3) kamienica (ob. budynek mieszkalny wielorodzinny, ok. 1910 r. w., ul. Cegielniana 8, 10 i 10a;
  - 4) kamienica (ob. budynek mieszkalno-usługowy), k. XIX w. , Pl. Drzewny 2;
  - 5) kamienica (ob. budynek mieszkalny wielorodzinny), l. 20-te XX w., Pl. Drzewny 3, 4, 5 i 6;
  - 6) willa fabrykanta w zespole garbarni F.W. Moll'a (ob. budynek administracyjny), neorenesansowa, lata 30-te XIX w. (1874 r.), ul. Krakusa 3;
  - 7) budynek administracyjny dyrekcji w zespole garbarni F.W. Moll'a (ob. budynek administracyjny), neorenesansowy, pocz. XIX w. (1811-1880 r.), ul. Krakusa 3;
  - 8) dawny magazyn chemikali w zespole garbarni F.W. Moll'a, 1870r., ul. Krakusa 3;
  - 9) magazyn przy porcie w zespole garbarni F.W. Moll'a, II poł. XIXw.-1907r., ul. Krakusa 3;
  - 10) budynek dawnej stacji pomp garbarni, usytuowany nad Odrą, koło mostu Piastowskiego, l. 20-te XX w., ul. Krakusa;
  - 11) budynek pompowni ścieków (na terenie miejskiej oczyszczalni ścieków), l. 20-te XX w., ul. Cegielniana;
  - 12) Dom Strzelecki (ob. bud. usługowo-mieszkalny), l. 50-te XIX w., ul. Strzelecka 3;



13) ogrodzenie zespołu garbarni wzdłuż ul. Krakusa pocz. XIX w.;

14) most nad Odrą, 2 poł. XIX w. (1891r.), ul. Krakusa.

2. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 5:

1) nakazuje się zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych gabarytów i wysokości (w tym jednoosiowy, dwukondygnacyjny człon budynku przy ul. Cegielnianej 2 wraz z otworem bramnym), kształtu bryły i geometrii dachu (w tym w połaciach dachu dwuosiowych i jednoosiowych facjatek nakrytych dwuspadowymi ceramicznymi daszkami i ozdobionych drewnianymi naczółkami), kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji (profilowane gzymsy międzykondygnacyjne z charakterystycznym wygięciem nad wejściem do budynku, gzyms wieńczący, profilowane obramienia okien i drzwi), materiałów wykończeniowych elewacji i dachu, kształtów otworów okiennych oraz drzwiowych (w tym szczególnie niewielkich okien w kształcie elipsy oraz trójkątnych okienek w dachu);

2) zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy, w tym także związanej z adaptacją poddasza na cele użytkowe;

3) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe, pod warunkiem zachowania geometrii dachu oraz kształtu facjatek.

3. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 2-4:

1) nakazuje się:

a) zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych gabarytów i kształtu bryły,

b) przywrócenie oryginalnego zewnętrznego wyglądu i wystroju architektonicznego, zniekształconego przez wtórne przebudowy, rozbudowy i remonty, w tym szczególnie odtworzenie pierwotnego układu balkonów,

c) dostosowanie nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku;

2) dopuszcza się:

a) nadbudowę budynku o dach wysoki oraz adaptację poddasza na cele użytkowe,

b) zamknięcie przestrzeni balkonów jednorodnymi powierzchniami przeszklonymi, zgodnie z wymogami § 11 ust. 1 pkt 5 lit. c;

3) zakazuje się rozbudowy budynków.

4. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6:

1) nakazuje się zachowanie w niezmienionej formie oryginalnych gabarytów i wysokości, kształtu bryły i geometrii dachu, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji (werandy wraz z kolumnami i trawkami tarasu, ścianki kolankowej i tympanonu wraz ze zdobieniami, profilowanych opasek okiennych z poziomymi gzymsami wspartymi na gipsowych obwolutach), materiałów wykończeniowych elewacji, elementów konstrukcji budynku (stropy odcinkowe w piwnicach, konstrukcja i kształt klatki schodowej z parteru na piętro i z piętra na strych, wraz z wystrojem), bogato profilowanej stolarki okiennej i drzwiowej zewnętrznej oraz wewnętrznej z pozostałościami dekoracji witrażowej i okratowaniem drzwi wejściowych oraz elementów historycznego wystroju architektonicznego wewnątrz budynku (sztukateria gipsowa w pomieszczeniach parteru budynku, murowany komin z lat 30-tych XX wieku);

2) zakazuje się rozbudowy oraz nadbudowy budynku.

5. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 7 – 12:

1) nakazuje się zachowanie w niezmienionej formie historycznych gabarytów i wysokości, kształtu bryły i geometrii dachu, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji (wykończenie naroży, kształt otworów okiennych, rodzaj opasek i zwieńczeń okien);

2) zakazuje się nadbudowy budynków.

6. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1 pkt 13-14, ustala się ochronę historycznego miejsca ich usytuowania oraz:

- 1) historycznej formy i materiału konstrukcyjnego przęsła mostu (żelazny-kratowany);
  - 2) materiału i kształtu filarów, cokołu oraz przęsła ogrodzenia.
7. Zakazuje się sytuowania na zabytkach, o których mowa w ust. 1:
- 1) nośników reklamowych, z wyjątkiem tymczasowego ich usytuowania na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych przy zabytku;
  - 2) urządzeń technicznych w sposób naruszający walory kulturowe i detal architektoniczny, w tym szczególnie na elewacji frontowej i dachach budynków.
8. Dopuszcza się:
- 1) rozbiórkę obiektów zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu, po wykonaniu niezbędnej dokumentacji zabytku dla potrzeb archiwalnych;
  - 2) odstępstwa od wymogów określonych w ust. 2-7, jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektu objętego ochroną konserwatorską, prowadzenie prac konserwatorskich lub restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego, oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §24 i §26 wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 21.**

1. Ustala się strefę OW - obserwacji archeologicznej, o granicach tożsamyh ze strefą B, ochrony konserwatorskiej, określoną na rysunku planu.
2. Przedmiotem ochrony w strefie OW są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z miejscem lokalizacji:
  - 1) dawnego przedmieścia Odrzańskiego;
  - 2) średniowiecznego placu targowego (dawnego targu bydłęcego);
  - 3) XVI–XVIII wiecznych fortyfikacji miejskich i bastionowych.
3. W strefie OW, o której mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się poszukiwania, odsłonięcie pozostałości oraz ekspozycję zabytków archeologicznych, jako atrakcji turystycznej;
  - 2) zabytki eksponowane należy poddać konserwacji i rewaloryzacji, zgodnie z wymogami konserwatorskimi.
4. Wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, wyprzedzająco zgłosić je i uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, oraz prowadzić je zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Poszukiwanie ukrytych lub porzuconych ruchomych zabytków archeologicznych oraz prowadzenie badań archeologicznych na zabytkach archeologicznych wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 22.**

1. Na obszarze objętym planem ustala się ochronę historycznej nazwy Placu Drzewnego.
2. Zakazuje się dokonywania zmiany nazwy, o której mowa w ust. 1.

## **Rozdział 6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

### **§ 23.**

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznej:
  - 1) tereny zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 1ZP;

- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDP i 2KDP;
  - 3) teren placu, oznaczony symbolem KP i drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW.
2. Za przestrzeń publiczną uznaje się także następujące tereny:
- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem 2ZP;
  - 2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KDG i KDL, oraz teren urządzeń komunikacji, oznaczony symbolem 2KS;
  - 3) fragment terenu oznaczonego symbolem 1U, 2U, US, 1MW, 2MW, 1UM i 2UM, zawarty pomiędzy linią rozgraniczającą dróg publicznych KDG, KDL, 1KDP i 2KDP, a elewacją frontową budynków;
  - 4) teren zawarty pomiędzy linią brzegową wód Odry i Kanału Odrzańskiego, oznaczony symbolem WS i 1KW, a
    - a) granicami obszaru objętego planem,
    - b) linią wyznaczoną elewacjami budynków usytuowanych w odległości do 50m od linii brzegowej wód.
3. W obszarze przestrzeni publicznej, o której mowa w ust.1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 2, oprócz szczegółowych przepisów planu, ustala się:
- 1) obowiązek ujednolicenia oraz zapewnienia wysokich walorów estetycznych i użytkowych:
    - a) obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej,
    - b) form oświetlenia ulicznego poprzez stosowanie stylowych latarni ulicznych;
  - 2) usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać ciągłości i szerokości chodnika oraz ścieżki rowerowej;
  - 3) zieleni sytuować w formach komponowanych lub formowanych;
  - 4) sieci infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jako podziemne;
  - 5) zakazuje się sytuowania:
    - a) miejsc dla kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów i ich selektywnego zbierania,
    - b) ogrodzeń z siatki ogrodzeniowej, z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%, a także wysokości większej niż 1,8m,
    - c) tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z zastrzeżeniem pkt 6,
    - d) urządzeń technicznych na elewacjach frontowych budynków, usytuowanych na terenie 1MW, 2MW, 1UM, 2UM i 1U;
  - 6) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
    - a) związanych z organizacją imprez lub obchodów okolicznościowych, zgodnie z wymogami §75,
    - b) jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiącymi z nimi całość techniczno-użytkową.

## § 24.

1. W obszarze przestrzeni publicznej, o której mowa w §23 ust.1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §23 ust. 2, ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:
  - 1) zakazuje się umieszczania wszelkich nośników reklamowych na obiektach budowlanych oraz w formie wolnostojących konstrukcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych:
    - a) w liniach rozgraniczających terenów, oznaczonych symbolami KDL, KP, 1KDP i 2KS wyłącznie w formie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 3,5m, przy zachowaniu odległości min. 1m od ścieżki rowerowej,

- b) związanych z obchodami oraz imprezami okolicznościowymi i masowymi, zawieszanych na czas ich trwania, na terenie oznaczonym symbolem KP, 1ZP, 2KS i KDL,
  - c) na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym, w trakcie wykonywania robót budowlanych.
2. W obszarze przestrzeni publicznej, o której mowa w §23 ust.1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §23 ust. 2, tablice informacyjne i szyldy, nie stanowiące nośników reklamowych w rozumieniu §6 pkt 13, należy sytuować zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) na budynku dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych:
    - a) związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku,
    - b) na elewacji frontowej, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra,
    - c) o ujednoliconych, gabarytach, formie i stylu,
    - d) o powierzchni do 0,5m<sup>2</sup> ;
  - 2) łączna powierzchnia szyldów umieszczanych na budynku nie może przekraczać 5% powierzchni elewacji i 10% powierzchni połaci dachowej, na której są umieszczone;
  - 3) zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:
    - a) na drzewach oraz promieniu rzutu ich korony,
    - b) w sposób przesłaniający historyczne detale architektoniczne budynku,
    - c) jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,
    - d) na ogrodzeniach i elementach małej architektury.
3. Formę nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych podporządkować walorom kulturowym obiektu budowlanego, a w przypadku ich usytuowania w strefie B, ochrony konserwatorskiej, uzgodnić zgodnie z wymogami §18 ust. 3.

## **Rozdział 7.**

### **Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§ 25.**

- 1. Na obszarach zagrożonych powodzią, oznaczonych symbolem ZZ(RZ), obejmujących obszary położone między linią brzegu a wałami przeciwpowodziowymi, obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, z zastrzeżeniem ust. 2.
- 2. Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią odstępstwa od wymogów ust. 1 są możliwe na zasadach określonych przepisami odrębnymi
- 3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, należy kształtować:
  - 1) z uwzględnieniem wymogów §14;
  - 2) zapewniając odpowiednie warunki siedliskowe dla chronionych w ostoi gatunków ptaków, do czasu ustanowienia planu zadań ochronnych lub planu ochrony na obszarze Natura 2000 OSO Grądy Odrzańskie.

## **Rozdział 8.**

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

#### **§ 26.**

- 1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.
- 2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, wyznaczone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.

3. Zakazuje się dokonywania wtórnego podziału terenów oznaczonych symbolami 2MW, 1UM, 1ZP, KP, 1KS i 2KS.
4. Z zastrzeżeniem ust. 3, podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem:
  - 1) zapewnienia wydzielanym działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej:
    - a) bezpośrednio z istniejących lub planowanych dróg, z uwzględnieniem wymogów §32,
    - b) z dróg wewnętrznych spełniających wymagania stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojazd do budynków, określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wymogów §31 ust. 3;
  - 2) zachowania odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) spełnienia wymagań w zakresie ochrony pożarowej i prawnie chronionych interesów osób trzecich;
  - 4) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych lub nieruchomości, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi.
5. Nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu, lub przy zachowaniu następujących parametrów:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MW i 2UM:
    - a) szerokość frontu działki – od 15m do 35m,
    - b) powierzchnia działki – min. 350m<sup>2</sup> ;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem 1U, 2U i 1PU:
    - a) szerokość frontu działki – min. 25m,
    - b) powierzchnia działki – min. 800m<sup>2</sup> ;
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem 2PU i PP:
    - a) szerokość frontu działki – min. 30m,
    - b) powierzchnia działki – min. 1500m<sup>2</sup> .
6. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 5, w przypadku:
  - 1) terenu, oznaczonego symbolem 2U, jeżeli podział zostanie dokonany na podstawie projektu, obejmującego cały teren w jego liniach rozgraniczających, zgodnie z wymogami ust. 4;
  - 2) uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki budowlanej przy liniach rozgraniczających terenu;
  - 3) sytuowania nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Kąt położenia granicy nowej działki budowlanej, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, powinien wynosić od 70° do 90° .
8. W przypadku nieruchomości położonych w granicach strefy B, ochrony konserwatorskiej, podziału można dokonać z uwzględnieniem wymogów § 18 ust. 3.
9. Dopuszcza się regulację granic działek niespełniających wymogów działki budowlanej.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

#### **§ 27.**

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, położonych w zasięgu zalewu  $Q(p)=10\%$ , ustala się:
  - 1) zakaz:
    - a) sytuowania zabudowy oraz wiat i zadaszeń,

- b) gromadzenia ścieków i odchodów zwierzęcych,
  - c) składowania odpadów, materiałów i substancji,
  - d) przekształcania rzeźby terenu oznaczonego symbolem RZ i ZS, z wyjątkiem przekształceń związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową;
- 2) w obiektach budowlanych stosować rozwiązania techniczne zabezpieczające je przed skutkami powodzi;
- 3) zagospodarowanie terenów należy kształtować z uwzględnieniem wymogów §14, zapewniając odpowiednie warunki siedliskowe dla chronionych w ostoi gatunków ptaków, do czasu ustanowienia planu zadań ochronnych lub planu ochrony na obszarze Natura 2000 OSO Grądy Odrzańskie.
2. Po wybudowaniu planowanych urządzeń przeciwpowodziowych, wskazanych na rysunku planu, dla terenu położonego pomiędzy linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, obowiązują zakazy i ograniczenia określone dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w §25 ust. 2.

## § 28.

1. W celu zminimalizowania skutków powodzi oraz zagrożeń dla środowiska i ludzi, na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, położonych w zasięgu zalewu  $Q(p)=1\%$  o rzędnej  $H_{Q1\%} = 136,01\text{m n.p.m.}$ , ustala się:
- 1) zakaz sytuowania następujących klas przeznaczenia terenów:
- a) opieka medyczna i społeczna,
  - b) usługi oświaty i nauki,
  - c) stacje paliw,
  - d) urządzenia gospodarki odpadami;
- 2) zakaz sytuowania przedsięwzięć mogących spowodować w przypadku wystąpienia powodzi skażenie środowiska, rozprzestrzenienie się zanieczyszczeń zagrażających środowisku oraz zagrażających bezpieczeństwu i życiu ludzi:
- a) magazynów i składów substancji ropopochodnych, farmaceutycznych, pestycydów, nawozów, stężonych kwasów i zasad oraz innych trucizn,
  - b) gromadzenia ścieków i odchodów zwierzęcych,
  - c) składowania na otwartym terenie materiałów i substancji.
2. W celu ograniczenia strat powodziowych na obszarze, o którym mowa w ust. 1:
- 1) w obiektach budowlanych należy stosować dodatkowe zabezpieczenia techniczne, zapewniające ochronę przed powodzią, w tym szczególnie:
- a) rozwiązania funkcjonalno-konstrukcyjne zabezpieczające obiekt przed skutkami powodzi,
  - b) materiały budowlane odporne na działanie wody,
  - c) specjalne zabezpieczenia na sieciach infrastruktury technicznej oraz instalacjach kanalizacyjnych, w tym zabezpieczeń przed cofaniem się ścieków;
- 2) urządzenia niezbędne do funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, wrażliwe na działanie wód powodziowych, sytuować w miejscach bezpiecznych np. ponad maksymalnym poziomem zalewów powodziowych;
- 3) zakazuje się sytuowania:
- a) w nowych budynkach kondygnacji podziemnych (piwnic),
  - b) podziemnych obiektów budowlanych obrony cywilnej;
- 4) dla budynków, lub ich części, dopuszcza się stosowanie indywidualnych zabezpieczeń przeciwpowodziowych w formie osłon stałych zabezpieczających budynek przed zalaniem;

- 5) w parterze nowych budynków mieszkalnych sytuować garaże wbudowane w budynek lub lokale użytkowe, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 6) nowe lokale mieszkalne sytuować powyżej parteru budynków lub min. 60 cm powyżej poziomu rzędnej  $H_{Q1\%}$  ;
- 7) nakazuje się:
  - a) stosowanie na terenach nawierzchni przepuszczalnych lub półprzepuszczalnych, z wyjątkiem powierzchni narażonych na zanieczyszczenia, o których mowa w §12 ust 4,
  - b) modernizacji systemu melioracji z uwzględnieniem ochrony przed powodzią;
- 8) w celu ograniczenia zasięgu zalewów powodziowych lub zmniejszenia zagrożenia powodziowego, dopuszcza się zmianę ukształtowania powierzchni terenów, także poprzez podniesienie jego rzędnej powyżej rzędnej  $H_{Q1\%}$ , w tym szczególnie na niezabudowanych terenach oznaczonych symbolem 1ZP, 1MW, 2UM, 2PU, 1KS, 2KS i 1K.

## **§ 29.**

1. Do cieków wodnych i rowów melioracyjnych zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.
2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się:
  - 1) groduzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej, niż określono w przepisach odrębnych, oraz zakazywania przechodzenia przez ten obszar;
  - 2) sytuowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegowej cieku wodnego, z wyjątkiem przystanku wodnego, urządzeń turystyki i rekreacji wodnej oraz produkcji energii.
3. W odległości mniejszej niż 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania czynności i podejmowania działań, o których mowa w przepisach odrębnych. Zwolnienia od zakazów możliwe na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

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

## **§ 30.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju systemu drogowego na obszarze objętym planem:
  - 1) z zastrzeżeniem ust. 2, zachowuje się drogę publiczną:
    - a) krajową nr 39, oznaczoną symbolem KDG,
    - b) gminną nr 102202 O (Pl. Drzewny), oznaczoną symbolem KDL,
    - c) gminne nr 102108 O (ul. Cegielniana) i nr 102241 O (ul. Strzelecka), oznaczone symbolem 1KDD i 2KDD;
  - 2) planuje się nowe drogi publiczne zapewniające:
    - a) obsługę istniejącej i planowanej zabudowy, oznaczoną symbolem 3KDD,
    - b) powiązania piesze lub pieszo-jezdne, oznaczone symbolem 1KDP i 2KDP.
2. Dla drogi, o której mowa:
  - 1) w ust. 1 pkt 1 lit. a, dopuszcza się zmianę klasy drogi na zbiorczą (Z), po realizacji obwodnicy miasta Brzeg;
  - 2) w ust. 1 pkt 1 lit. c, planuje się przekształcenie odcinka ul. Cegielnianej w ulicę pieszą lub pieszo-jezdną, oznaczoną symbolem 1KDP.
3. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

4. W pasach drogowych dróg publicznych obowiązują następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń oraz umieszczania przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 3) dopuszcza się:
  - a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi,
  - b) etapową budowę i przebudowę dróg w dostosowaniu do występujących potrzeb;
- 4) budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) nowe i modernizowane drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

### § 31.

1. Ustala się następujące zasady sytuowania dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejące i planuje nowe drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących i sytuowanie nowych dróg wewnętrznych, nie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

3. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 2, powinny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojazd i dojazd do budynków, przy czym:

- 1) szerokość pasa drogowego powinna wynosić min. 6m;
- 2) drogi nie zapewniające przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wielkości określonej przepisami odrębnymi.

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

- 1) rozbudowę, przebudowę i remont dróg istniejących;
- 2) zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, oraz sytuowanie nowej infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi.

### § 32.

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 - 3, usytuowanie zjazdu z dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi; zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się sytuowania nowych zjazdów z drogi:
  - a) publicznej, oznaczonej symbolem KDG,
  - b) wewnętrznej, oznaczonej symbolem 4KDW;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi KDG, w tym szczególnie zjazdów na niezbędną drogę pożarową;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zjazdów na teren lub działkę budowlaną:
  - a) z dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD, oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW – bez ograniczeń,



- b) z dróg publicznych pieszych lub pieszo-jezdnych, oznaczonych symbolem 1KDP i 2KDP, oraz drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 3KDW – na warunkach określonych przepisami szczegółowymi planu.
2. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:
- 1) zabudowa mieszkaniowa – 1 m.p. na jedno mieszkanie;
  - 2) biura – 2 m.p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) gastronomia – 0,25 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne;
  - 4) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
    - a) do 200 m<sup>2</sup> – 0,20 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) powyżej 200m<sup>2</sup> do 400 m<sup>2</sup> – 0,30 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 5) rekreacja i usługi sportu – 0,10 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
  - 6) rozrywka, usługi kultury i usługi kształcenia - 0,2 m.p. na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 7) sezonowe bazy turystyczne – 1 m.p. na 1 kwaterę pod namiot, przyczepę kempingową;
  - 8) usługi bytowe i drobne - 2 m.p.;
  - 9) usługi turystyki – 0,25 m.p. na 1 miejsce noclegowe;
  - 10) aktywność gospodarcza – 0,20 m.p. na 1 zatrudnionego;
  - 11) pozostałe – 0,10 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyjątkiem terenów zieleni i wód.
3. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 2, należy sytuować:
- 1) jako urządzenia parkowania - w liniach rozgraniczających terenu lub na działce, na której usytuowany jest obiekt;
  - 2) w garażach wielostanowiskowych;
  - 3) w garażach wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego;
  - 4) na parkingach przyulicznych sytuowanych w pasie drogowym, z wyjątkiem drogi KDG.
4. Miejsca parkingowe, zapewniające obsługę terenu oznaczonego symbolem:
- 1) 1U i 2U, sytuować na terenie urządzeń komunikacji, oznaczonym symbolem 1KS;
  - 2) 1ZP – na terenie urządzeń komunikacji, oznaczonym symbolem 2KS;
  - 3) US – na terenie oraz w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 1KDP.
5. Na terenach położonych w strefie B, ochrony konserwatorskiej, liczbę oraz sposób usytuowania miejsc parkingowych należy podporządkować wymogom ochrony konserwatorskiej, o których mowa w §18, jednak ich ilość nie może być mniejsza niż 50% liczby miejsc parkingowych ustalonej zgodnie z ust. 2.

## **Rozdział 11.**

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

#### **§ 33.**

1. Na obszarze objętym planem:
  - 1) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem rozbudowy, 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:
  - a) w pasie drogowym dróg na zasadach określonych w §30 ust. 4 i §31 ust. 4,
  - b) na terenie lub działce budowlanej, za zgodą właściciela, jeśli nie koliduje z ustalonym w planie przeznaczeniem i nie zakłóca możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu,
  - c) jako towarzyszącej inwestycjom, na terenie lub działce budowlanej własnej inwestorów, na warunkach określonych przez operatora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) wzdłuż wałów przeciwpowodziowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej jako wbudowanych w inne obiekty budowlane;
- 4) na obszarze przestrzeni publicznej i w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §23 ust. 1-2, oraz na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U i 1KS, infrastrukturę techniczną realizować zgodnie z wymogami §23 ust. 3 pkt 4;
- 5) urządzeniom uzbrojenia terenu należy zapewnić:
  - a) dostęp do drogi publicznej, jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej,
  - b) zabezpieczenia przed powodzią, o których mowa w §28 ust. 2.
3. W przypadkach uzasadnionych względami technicznymi dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w ust. 2.
4. Istniejącą infrastrukturę techniczną, w przypadku wystąpienia kolizji z nowym zagospodarowaniem lub zabudową terenu, należy przenieść lub zmodernizować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.

#### **§ 34.**

1. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Sieć wodociągową rozbudować w układzie zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców.
3. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając:
  - 1) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
  - 2) powiązania magistralne pomiędzy wodociągiem komunalnym miasta Brzeg, a wodociągiem komunalnym gminy Lubsza, jako awaryjnym źródłem zaopatrzenia w wodę.

#### **§ 35.**

1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - wyłącznie siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków.
2. Ścieki przemysłowe odprowadzać zgodnie z wymogami ust. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych, w przypadku zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.
3. Ścieki opadowe i roztopowe:
  - 1) pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej lub do wód lub do ziemi oczyścić w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - 2) pochodzące z powierzchni niezanieczyszczonych można odprowadzić do wód lub do ziemi bez oczyszczenia, z zastrzeżeniem pkt 3;
  - 3) czyste, można wykorzystywać do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.
4. Na obszarze objętym planem nakazuje się:
  - 1) przebudowę ogólnospławnego systemu kanalizacyjnego na system rozdzielczy, zapewniający prawidłowe funkcjonowanie w przypadku wystąpienia powodzi;
  - 2) w sieciach kanalizacji deszczowej stosować rozwiązania ograniczające skutki powodzi;

- 3) zapewnienie sieci rozdzielczej odpowiednich parametrów dla przyjęcia ścieków z obszaru miasta oraz gminy Lubsza, dla stanu istniejącego i planowanego.

### **§ 36.**

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN.
2. Architekturę urządzeń elektroenergetycznych, usytuowanych w strefie B, ochrony konserwatorskiej, dostosować do wymogów konserwatorskich i walorów kulturowych otoczenia.
3. Dopuszcza się:
  - 1) wykorzystanie energii do celów grzewczych;
  - 2) wprowadzenie do systemu energetycznego energii pochodzącej z obiektów produkcji energii.

### **§ 37.**

1. Zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub ze źródeł indywidualnych oraz z ekologicznych źródeł ciepła, z zastrzeżeniem wymogów §12 ust. 3 pkt 1 lit. c-d.
2. Sieci ciepłownicze realizować wyłącznie jako podziemne.
3. Dopuszcza się pozyskanie ciepła z obiektów produkcji energii, usytuowanych w granicach obszaru objętego planem.

### **§ 38.**

1. Zaopatrzenie w gaz przewodowy – z istniejących i rozbudowanych sieci niskiego ciśnienia.
2. Dopuszcza się wykorzystanie, do celów grzewczych i technologicznych:
  - 1) gazu przewodowego;
  - 2) gazu pochodzącego z obiektów produkcji energii, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 1K.
3. Z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2, zakazuje się zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych i technologicznych ze stacjonarnych zbiorników do magazynowania gazu płynnego, sytuowanych jako nadziemne lub podziemne.

### **§ 39.**

1. Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, oraz telefonią komórkową.
2. Istniejące sieci telekomunikacyjne kolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów należy przebudować.
3. Infrastrukturę telekomunikacyjną sytuować:
  - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na terenie oznaczonym symbolem 1UM dopuszcza się wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
  - 2) z uwzględnieniem wymogów §14, §16, §18-20, §23, §25, §27-28 i §29 ust. 3.

## **DZIAŁ II.**

### **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

#### **Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania**

#### **Rozdział 1.**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

### **§ 40.**

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające: handel detaliczny, usługi bytowe, usługi drobne, urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) zabudowę sytuować w pierzei zabudowy;
  - 2) dla nowych budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w parterach budynków;
  - 4) nakazuje się:
    - a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej,
    - b) usytuowanie akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu,
    - c) kompleksowe projektowanie i realizację wnętrza międzyblokowego, jako przestrzeni wspólnej;
  - 5) zakazuje się:
    - a) sytuowania przeznaczenia uzupełniającego w budynkach, o których mowa w §20 ust.1 pkt 5,
    - b) zabudowy wskazanego na rysunku planu przejazdu lub przejścia bramowego,
    - c) rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu i adaptacji poddasza na cele użytkowe,
    - d) sytuowania budynków gospodarczych wolnostojących, blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,
    - e) grodzenia wnętrza międzyblokowego;
  - 6) dla budynków objętych ochroną konserwatorską stosować wymogi §20;
  - 7) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §9 ust. 4, §14, §18 oraz §28;
  - 8) dopuszcza się wyznaczenie max. 4 miejsc do gromadzenia odpadów, obsługujących teren, z wyjątkiem miejsc wbudowanych w budynek;
  - 9) we wnętrzu międzyblokowym sytuować wymagane §32 ust. 2 miejsca parkingowe:
    - a) jako urządzenia parkowania,
    - b) jako wbudowane w pierwszą kondygnację nowych budynków mieszkalnych,
    - c) w zespołach garaży, o liczbie boksów od 6 do 10, przy czym łączna ich liczba nie może przekroczyć 20% wymaganej planem minimalnej liczby miejsc parkingowych dla terenu;
  - 10) linia zabudowy:
    - a) obowiązująca – historyczna, od ul. Cegielnianej i Placu Drzewnego, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) obowiązująca i nieprzekraczalna – 5m od drogi 3KDD;
  - 11) wskaźnik zabudowy – dla nowych budynków max. 50% powierzchni działki;
  - 12) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki i min. 30% powierzchni terenu;
  - 13) gabaryty budynków przeznaczenia podstawowego – od 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem nieużytkowym, do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 14) wysokość budynków:
    - a) przeznaczenia podstawowego – od 6,5m do 13m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 18m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) budynki projektować w nawiązaniu do wysokości gzymsu, attyki i kalenicy dachu budynków usytuowanych na działkach sąsiednich,
    - c) pozostałych – do 3,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 7m do kalenicy dachu;

15) dach o kątach nachylenia do 45° , dostosowany do zabudowy sąsiedniej.

#### **§ 41.**

1. 2MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające: handel detaliczny, usługi kultury, usługi bytowe, usługi drobne, urządzenia parkowania.
2. W ramach przeznaczenia usługi kultury, dopuszcza się wyłącznie centra i punkty informacyjne, świetlice, studia i pracownie artystyczne oraz wypożyczalnie nośników elektronicznych.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie w parterze budynku przeznaczenia podstawowego;
  - 2) nakazuje się:
    - a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej,
    - b) kompleksowe projektowanie i realizację wnętrza międzyblokowego, jako przestrzeni wspólnej;
  - 3) zakazuje się:
    - a) dokonywania zmiany sposobu użytkowania przeznaczenia uzupełniającego na podstawowe,
    - b) sytuowania nowych budynków gospodarczych,
    - c) rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
    - d) sytuowania budynków gospodarczych wolnostojących, blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,
    - e) wygradzania terenu i grodzenia wnętrza międzyblokowego;
  - 4) dla budynku objętego ochroną konserwatorską stosować wymogi §20;
  - 5) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §9 ust. 4, §14, §18 oraz §28;
  - 6) dopuszcza się wyznaczenie jednego miejsca do gromadzenia odpadów, obsługującego teren;
  - 7) we wnętrzu międzyblokowym sytuować wymagane §32 ust. 2 miejsca parkingowe wyłącznie jako urządzenia parkowania;
  - 8) linia zabudowy:
    - a) obowiązująca – historyczna, od drogi KDL,
    - b) nieprzekraczalna – 5m od drogi 1KDD i 2KDD;
  - 9) wskaźnik zabudowy – do 30% powierzchni terenu;
  - 10) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu;
  - 11) gabaryty budynków – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 12) wysokość budynków – od 7m do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 16m do kalenicy dachu;
  - 13) dach wysoki o kątach nachylenia 30° -45° .

### **Rozdział 2. Tereny zabudowy usługowej**

#### **§ 42.**

1. 1UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, biura, gastronomia, usługi kultury;
  - 2) uzupełniające - usługi drobne, mieszkania towarzyszące.

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

- 1) zachować zabudowę w formie zabudowy wolnostojącej;
- 2) dla budynku wpisanego do rejestru zabytków stosować wymogi §19;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14, §18 oraz §28;
- 4) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych i towarzyszących;
- 5) linia zabudowy – istniejąca;
- 6) wskaźnik zabudowy – istniejący;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% powierzchni terenu;
- 8) gabaryty i wysokości budynku – istniejące;
- 9) geometria dachu – istniejąca.

### § 43.

1. 2UM – teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – usługi turystyki, gastronomia, handel detaliczny, rozrywka, usługi kultury, usługi bytowe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: urządzenia parkowania.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) rozrywka – dopuszcza się wyłącznie kluby i kawiarnie internetowe;
- 2) usługi kultury – dopuszcza się wyłącznie centra i punkty informacyjne, galerie sztuki, studia i pracownie artystyczne i wypożyczalnie nośników elektronicznych.

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

- 1) zabudowę sytuować w pierzei zabudowy;
- 2) dla nowych budynków obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 3) nakazuje się sytuowanie usług w budynkach lokalizowanych na działkach przyległych do drogi 1KDP, lub ich parterach;
- 4) w budynkach zlokalizowanych na działkach przyległych z drogi 2KDD dopuszcza się sytuowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej, bez towarzyszących usług;
- 5) w parterach budynków usług turystyki zakazuje się sytuowania pokoi noclegowych;
- 6) nakazuje się:
  - a) zapewnienie pieszego dostępu do usług z drogi 1KDP,
  - b) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej,
  - c) usytuowanie akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu,
  - d) staranne ukształtowanie elewacji eksponowanych, wskazanych na rysunku planu,
  - e) kompleksowe projektowanie i realizację wnętrza międzyblokowego, jako przestrzeni wspólnej;
- 7) zakazuje się:
  - a) sytuowania nowych budynków gospodarczych,
  - b) rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i odbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
  - c) sytuowania budynków gospodarczych wolnostojących, blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,
  - d) wygradzania terenu i grodzienia wnętrza międzyblokowego,
  - e) sytuowania zjazdów na działkę z drogi 1KDP;

- 8) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §9 ust. 4, §14, §18 oraz §28;
- 9) we wnętrzu międzyblokowym sytuować wymagane §32 ust. 2 miejsca parkingowe:
  - a) jako urządzenia parkowania,
  - b) jako wbudowane w pierwszą kondygnację budynku przeznaczenia podstawowego, z wykluczeniem zjazdu z drogi 1KDP;
- 10) linia zabudowy:
  - a) obowiązująca – 5m od drogi 1KDP i 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalna – 5m od drogi 2KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) wskaźnik zabudowy – od 30% do 50% powierzchni działki;
- 12) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki i min. 30% powierzchni terenu;
- 13) gabaryty budynków – od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 14) wysokość budynków – od 7m do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 16m do kalenicy dachu;
- 15) dach wysoki o kątach nachylenia 30° -45° .

#### § 44.

1. 1U – teren zabudowy usługowej, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: gastronomia, handel detaliczny, rekreacja, rozrywka, usługi kultury, usługi turystyki, usługi bytowe, biura;
  - 2) uzupełniające: mieszkania towarzyszące, plac wewnętrzny, drogi piesze, drogi pieszo-jezdne, urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) wyłącznie na działkach przyległych do drogi KDL:
    - a) nakazuje się zabudowę sytuować w pierzei zabudowy,
    - b) dopuszcza się sytuowanie mieszkań towarzyszących wyłącznie ponad usługowym parterem budynku;
  - 2) nakazuje się:
    - a) usytuowanie akcentu architektonicznego w miejscu wskazanym na rysunku planu,
    - b) staranne ukształtowanie elewacji eksponowanych, wskazanych na rysunku planu, oraz elewacji nowych budynków otaczających plac, oznaczony symbolem KP,
    - c) rozbiórkę budynków dysharmonijnych lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę w przypadku ich zachowania,
    - d) zapewnienie powiązań ciągami spacerowymi, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakazuje się:
    - a) sytuowania zieleni i obiektów przesłaniających ekspozycję elewacji budynków objętych ochroną konserwatorską od strony terenu KP, 1KS i 3KDW,
    - b) rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
    - c) sytuowania budynków gospodarczych i towarzyszących,
    - d) sytuowania budynków gospodarczych wolnostojących, blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,
    - e) zewnętrznego i wewnętrznego wygradzania terenu, z zastrzeżeniem §20 ust. 1 pkt 13 i ust. 6,

- f) sytuowania na terenie miejsc do gromadzenia odpadów, obsługujących teren, z wyjątkiem wbudowanych w budynki;
- 4) dla budynków:
- a) objętych ochroną konserwatorską stosować wymogi §20,
  - b) pozostałych - obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 5) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §10, §14, §18, §23 oraz §28;
- 6) wskazaną na rysunku planu przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania projektować i realizować zgodnie z wymogami §11 ust. 4, jako przestrzeń wspólną, łącznie z terenem oznaczonym symbolem KP;
- 7) miejsca parkingowe zapewniające obsługę terenu sytuować na terenie oznaczonym symbolem 1KS; dopuszcza się zachowanie istniejących miejsc parkingowych;
- 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – 10m od drogi KDG, 5m od drogi KDL oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) wskaźnik zabudowy – do 60% powierzchni działki;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5%;
- 11) gabaryty budynków – od 2 kondygnacji nadziemnych do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 12) wysokość budynków – do 12m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 18m do kalenicy dachu;
- 13) dach o kątach nachylenia do 45° .

#### § 45.

1. 2U – tereny zabudowy usługowej, dla których ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: bezpieczeństwo publiczne, biura, gastronomia, handel detaliczny, rekreacja, rozrywka, usługi bytowe, usługi drobne, usługi kształcenia, usługi kultury, usługi turystyki, usługi sportu, handel pojazdami, produkcja, magazyny i handel hurtowy, przystanek wodny;
  - 2) uzupełniające - mieszkania towarzyszące, urządzenia parkowania, drogi wewnętrzne, drogi piesze, drogi pieszo-jezdne, urządzenia kanalizacyjne, urządzenia przeciwpowodziowe.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego:
- 1) zakazuje się sytuowania działalności, o których mowa w §28 ust. 1;
  - 2) handel pojazdami – dopuszcza się wyłącznie w budynku;
  - 3) produkcję, magazyny i handel hurtowy – sytuować bezkonfliktowo z usługami, w tym szczególnie eliminować kolizję ruchu klientów i dostaw.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) nakazuje się:
    - a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej,
    - b) przebudowę lub poprawę estetyki elewacji parawanowej,
    - c) rewaloryzację i odbudowę dawnego basenu portowego oraz jego adaptację na potrzeby przystanku wodnego,
    - d) kompleksowe projektowanie i realizację zagospodarowania terenów niezabudowanych, jako przestrzeni wspólnej, zapewniając koegzystencję ruchu pieszego z niezbędnymi dojazdami pojazdów, ze szczególnym uwzględnieniem zaopatrzenia i ochrony pożarowej;
  - 2) zakazuje się:



- a) sytuowania nowych budynków gospodarczych i towarzyszących,
  - b) rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
  - c) wewnętrznego wygradzania terenu;
- 3) dopuszcza się kształtowanie dróg wewnętrznych jako pasaży pieszych lub pieszo-jezdnych;
  - 4) dla budynków objętych ochroną konserwatorską stosować wymogi §20;
  - 5) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §10, §14, §18, §23 oraz §28;
  - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - od drogi KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni terenu;
  - 8) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 9) wysokość budynków - do 12m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 18m do kalenicy dachu;
  - 10) dach o kątach nachylenia do 45° .

#### **§ 46.**

- 1. US – tereny sportu i rekreacji, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: urządzenia turystyki i rekreacji wodnej, gastronomia, usługi turystyki;
  - 2) uzupełniające: sezonowe bazy turystyczne, urządzenia parkowania, urządzenia przeciwpowodziowe.
- 2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się:
    - a) sytuowanie wyłącznie jednego budynku na terenie, zapewniającego obsługę urządzeń turystyki i rekreacji wodnej, z dopuszczeniem sytuowania wbudowanego hangaru i szaletu publicznego,
    - b) wygradzenie terenu ogrodzeniem ażurowym o wysokości do 1,6m, o walorach dostosowanych do walorów kulturowych otoczenia;
  - 2) nakazuje się:
    - a) oddzielne wejścia do budynku dla części usługowej i technicznej,
    - b) zapewnienie urządzeniom przeciwpowodziowym formy właściwej do rangi terenu;
  - 3) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych wolnostojących, blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;
  - 4) dla budynku obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
  - 5) zagospodarowanie i zabudowę terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14, §18 i §28;
  - 6) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni terenu;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%;
  - 8) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 9) wysokości - do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu;
  - 10) dach wysoki o kątach nachylenia 25° -45° .

### **Rozdział 3. Tereny użytkowane rolniczo**

#### **§ 47.**

- 1. RZ – tereny rolnicze, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – użytki zielone;
  - 2) uzupełniające – urządzenia przeciwpowodziowe.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) wszelkie działania podejmować zgodnie z wymogami §14, z uwzględnieniem wymogów §27;
  - 2) obejmuje się ochroną siedliska gatunków ptaków chronionych na obszarze Natura 2000 OSO Grądy Odrzańskie oraz zieleń naturalną siedlisk przyrodniczych chronionych:
    - a) niżowe łąki świeże, użytkowane ekstensywnie (6510),
    - b) łągi wierzbowe, topolowe, jesionowo-olszowe (91EO);
  - 3) dopuszcza się wzmocnienie obudowy biologicznej terenu z uwzględnieniem poprawy struktury siedlisk chronionych na obszarze Natura 2000 gatunków ptaków, a także siedlisk przyrodniczych, o których mowa w pkt 2, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu powodziowemu;
  - 4) łąki kształtować w sposób zachowujący skład florystyczny i odpowiadający mu zespół faunistyczny, typowy dla niżowej łąki świeżej, użytkowanej ekstensywnie;
  - 5) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, jeśli nie służy ona ochronie przeciwpowodziowej, z zastrzeżeniem ust. 6;
  - 6) dopuszcza się usytuowanie wału przeciwpowodziowego wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 1K.

#### **Rozdział 4.** **Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

##### **§ 48.**

1. IPU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – magazyny i handel hurtowy, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów, produkcja drobna, produkcja, bezpieczeństwo publiczne, biura, handel detaliczny, usługi bytowe, gastronomia, usługi turystyki, rozrywka, rekreacja, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 2) uzupełniające – mieszkania towarzyszące, usługi drobne, urządzenia parkowania.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego:
  - 1) zakazuje się sytuowania:
    - a) działalności, o których mowa w §28 ust. 1,
    - b) nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie usług gastronomii, rozrywki, rekreacji i usług turystyki wyłącznie w budynku objętym ochroną konserwatorską oraz na działkach przyległych do drogi 4KDW i posiadających zjazd z drogi 1KDD.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) nakazuje się:
    - a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i niemieszkalnej, z wyjątkiem usług turystyki,
    - b) staranne ukształtowanie elewacji eksponowanych, wskazanych na rysunku planu;
  - 2) zakazuje się:
    - a) sytuowania zjazdów z drogi 4KDW,
    - b) sytuowania nowych lokali mieszkalnych w parterach budynków,
    - c) rozbudowy i nadbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
    - d) sytuowania budynków gospodarczych wolnostojących, blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;
  - 3) w sąsiedztwie terenów oznaczonych symbolem 1MW, 2MW i 2UM sytuować usługi lub budynki towarzyszące;
  - 4) powierzchnia użytkowa jednego mieszkania towarzyszącego nie może przekroczyć:

- a) 10% powierzchni całkowitej budynku techniczno-produkcyjnego, w którym są sytuowane,
  - b) 20% powierzchni całkowitej budynku usługowego, w którym są sytuowane;
- 5) wzdłuż linii rozgraniczających drogi 4KDW sytuować zieleń izolacyjną wysoką, o gatunkach zgodnych z siedliskiem;
  - 6) dla budynków objętych ochroną konserwatorską stosować wymogi §20;
  - 7) zagospodarowanie i zabudowę terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14, §18 i §28;
  - 8) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie jako urządzenia parkowania lub jako wbudowane w budynek, z wykluczeniem dostępu z drogi 4KDW;
  - 9) linia zabudowy:
    - a) nieprzekraczalna – 5m od drogi 1KDD, 2KDD i 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) w przypadku braku na rysunku planu linii zabudowy, nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi 2KDD i 2KDW należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki;
  - 11) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 12) wysokość budynków - do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem pkt 6 i pkt 14;
  - 13) dachy płaskie i dachy wysokie o kątach nachylenia do 35° ;
  - 14) dopuszcza się zachowanie budynków nie spełniających wymogów pkt 10-12, bez prawa do rozbudowy i nadbudowy, z wyjątkiem zmiany geometrii dachu i adaptacji poddasza na cele użytkowe.

#### § 49.

1. 2PU - tereny produkcyjno-usługowe, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: biura, usługi kształcenia, bazy maszyn i urządzeń, handel pojazdami, magazyny i handel hurtowy, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów, produkcja drobna, terenowe urządzenia sportu, sezonowe bazy turystyczne, obiekty parkowania;
  - 2) uzupełniające – mieszkania towarzyszące, urządzenia parkowania.
2. W ramach przeznaczenia:
  - 1) podstawowego - zakazuje się sytuowania działalności, o których mowa w §28 ust. 1;
  - 2) usługi kształcenia – dopuszcza się wyłącznie naukę jazdy pojazdami i tresurę zwierząt.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) powierzchnia użytkowa mieszkań towarzyszących nie może przekroczyć 20% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego, w którym są sytuowane;
  - 2) nakazuje się:
    - a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i niemieszkalnej,
    - b) stosowanie jednolitych formy zabudowy w granicach terenu;
  - 3) zakazuje się:
    - a) sytuowania mieszkań towarzyszących w parterach budynków,
    - b) rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
    - c) sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;
  - 4) obiekty budowlane o niskich walorach architektonicznych, widoczne z wód kanału Odrzańskiego, maskować zielenią wysoką;
  - 5) zagospodarowanie i zabudowę terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14 i §28;

- 6) teren zagospodarować zielenią wysoką zgodą z warunkami siedliskowymi i kształtować ją w formie zwartych zespołów liniowo lub wyspowo, w układzie zapewniającym przewietrzanie i izolację terenów sąsiednich;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5m od drogi 1KDD, 3KDD i 1KDW;
- 8) wskaźnik zabudowy – do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni działki budowlanej;
- 10) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 11) wysokość budynków - do 9m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszcza się budynki wyższe jeśli wynika to z potrzeb technologicznych, jednak nie wyższe niż 12m;
- 13) dachy płaskie i dachy wysokie o kątach nachylenia do 35° .

## **§ 50.**

1. PP – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: bazy maszyn i urządzeń, magazyny i handel hurtowy, handel pojazdami, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów, produkcja drobna, produkcja;
  - 2) uzupełniające – mieszkania towarzyszące, urządzenia parkowania, infrastruktura telekomunikacyjna.
2. W ramach przeznaczenia podstawowego - zakazuje się sytuowania działalności, o których mowa w §28 ust. 1.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) powierzchnia użytkowa mieszkań towarzyszących nie może przekroczyć 5% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego, w którym są usytuowane;
  - 2) nakazuje się:
    - a) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu,
    - b) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej,
    - c) rozbiórkę budynków dysharmonijnych lub przebudowę, w przypadku ich zachowania;
  - 3) zakazuje się:
    - a) rozbudowy, przebudowy i nadbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
    - b) sytuowania budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;
  - 4) obiekty budowlane o niskich walorach architektonicznych, widoczne z wód rzeki Odry, maskować zielenią wysoką;
  - 5) zagospodarowanie i zabudowę terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14 i §28;
  - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5m od drogi 1KDD, 2KDD, 1KDW i 2KDW;
  - 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 2% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 9) wysokość budynków - do 9m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem pkt 10;
  - 10) dopuszcza się budynki wyższe jeśli wynika to z potrzeb technologicznych, jednak nie wyższe niż 12m;
  - 11) dachy płaskie i dachy wysokie o kątach nachylenia do 35° .

## **Rozdział 5. Tereny zieleni i wód**

### **§ 51.**

1. 1ZP – teren zieleni urządzonej, stanowiący teren rekreacyjno-wypoczynkowy, służący także organizacji imprez masowych, w tym artystyczno-rozrywkowych, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: zieleń urządzona;
  - 2) uzupełniające: sezonowe usługi rozrywki, terenowe urządzenia sportu, drogi piesze.
2. W ramach przeznaczenia terenowe urządzenia sportu dopuszcza się wyłącznie sytuowanie urządzeń sezonowych i tymczasowych.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
    - a) bezpieczeństwo ludzi w trakcie imprez masowych, w tym szczególnie urządzenia techniczne i budowlane należy sytuować w sposób bezpieczny dla użytkowników,
    - b) sytuowanie sezonowych usług rozrywki;
  - 2) nakazuje się zapewnienie:
    - a) bezpiecznych powiązań komunikacyjnych ze Starym Miastem, drogami pieszymi 2KDP,
    - b) pieszych powiązań komunikacyjnych z terenem 1KS, 2KS, 1U, 2U, KP i 3KDW,
    - c) nawierzchni zapewniających dojazd pojazdom służb ratowniczych i policji,
    - d) wyposażenia terenu w urządzenia ochrony pożarowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) ścieżki piesze, trasy rowerowe, małą architekturę oraz zieleń niską i wysoką komponować w sposób zapewniający możliwość sytuowania sezonowych usług rozrywki tzn. wewnątrz placu zagospodarować jako łąkę (trawnik), zieleń wysoką i średnią sytuować wyłącznie w południowo-wschodniej części terenu lub wzdłuż drogi KDL, ścieżki piesze i trasę rowerową sytuować wokół placu, po zewnętrznym jego obrysie;
  - 3) nakazuje się:
    - a) ochronę szpalerów drzew, wskazanych na rysunku planu, oraz uzupełnienie podwójnej alei lipowej, stanowiącej historyczny element kompozycji placu, zgodnie z wymogami §15 ust. 4,
    - b) wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury, informacji wizualnej i oświetlenia terenu;
  - 4) zakazuje się sytuowania:
    - a) zabudowy,
    - b) nadziemnej infrastruktury technicznej, z wyjątkiem oświetlenia;
  - 5) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14, §18, §21 i §28;
  - 6) dopuszcza się wzdłuż ciągu pieszego 2KDP sytuowanie obiektów małej architektury takich jak posągi, rzeźby i figury, podnoszące prestiż terenu;
  - 7) wskaźnik zabudowy – 0%;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna – min. 80% powierzchni terenu;
  - 9) wysokość obiektów budowlanych – do 6m.

### **§ 52.**

1. 2ZP – teren zieleni urządzonej, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zieleń urządzona;
  - 2) uzupełniające - urządzenia przeciwpowodziowe, urządzenia turystyki i rekreacji wodnej.

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

- 1) wszelkie działania podejmować zgodnie z wymogami §14, z uwzględnieniem wymogów §27;
- 2) nabrzeże rzeki ukształtować w sposób umożliwiający sytuowanie ciągów spacerowych i rekreację;
- 3) zapewnić ochronę punktu i osi widokowej zgodnie z wymogami §17;
- 4) dopuszcza się:
  - a) zmianę ukształtowania terenu z uwzględnieniem ochrony przeciwpowodziowej,
  - b) wycinkę zieleni średniowysokiej, przesłaniającej ekspozycję staromiejskiego układu urbanistycznego i dominant przestrzennych, o których mowa w §16 i §17, z dróg pieszych, oznaczonych symbolem 1KDP i 2KDP,
  - c) usytuowanie platformy lub tarasu widokowego w rejonie punktu widokowego.

### **§ 53.**

1. ZS – teren zieleni nieurządzonej, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń nieurządzona;
- 2) uzupełniające – użytki zielone, urządzenia przeciwpowodziowe.

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

- 1) wszelkie działania podejmować zgodnie z wymogami §14, z uwzględnieniem wymogów §27;
- 2) obejmuje się ochroną siedliska gatunków ptaków chronionych na obszarze Natura 2000 OSO Grądy Odrzańskie oraz zieleń naturalną siedlisk przyrodniczych chronionych: łągi wierzbowe, topolowe, jesionowo-olszowe (91EO);
- 3) dopuszcza się wzmocnienie obudowy biologicznej, ze szczególnym uwzględnieniem poprawy struktury i funkcjonowania siedlisk gatunków ptaków oraz siedliska przyrodniczego, o którym mowa w pkt 2, w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu powodziowemu;
- 4) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, jeśli nie służy ona ochronie przeciwpowodziowej lub gospodarce wodnej, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 5) urządzenia przeciwpowodziowe sytuować wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem 4KDW.

### **§ 54.**

1. ZZ(RZ) – obszary zagrożone powodzią, obejmujące obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – użytki zielone;
- 2) uzupełniające – urządzenia przeciwpowodziowe.

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

- 1) wszelkie działania podejmować zgodnie z wymogami §14, z uwzględnieniem wymogów §25;
- 2) dopuszcza się działania optymalizujące możliwości występowania wypoczywających, migrujących lub żerujących gatunków ptaków, ze szczególnym uwzględnieniem tych, dla których wyznaczono obszar Natura 2000 OSO Grądy Odrzańskie;
- 3) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu, jeśli nie służy ona ochronie przeciwpowodziowej lub gospodarce wodnej.

### **§ 55.**

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

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) uzupełniające: urządzenia turystyki i rekreacji wodnej, urządzenia przeciwpowodziowe.

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

- 1) zakazuje się zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usytuowanie urządzeń turystyki i rekreacji wodnej na prawym brzegu Odry, na odcinku brzegu przyległym do terenu oznaczonego symbolem 2ZP,
  - b) dopuszcza się przeprowadzenie drogi pieszej na kładce;
- 3) dopuszcza się działania optymalizujące możliwości występowania wypoczywających, migrujących lub żerujących gatunków ptaków, ze szczególnym uwzględnieniem tych, dla których wyznaczono obszar Natura 2000 OSO Grądy Odrzańskie.

## **Rozdział 6. Tereny komunikacji**

### **§ 56.**

1. 1KS – tereny urządzeń komunikacji, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – urządzenia parkowania, gastronomia, rozrywka, naprawa pojazdów, obsługa pojazdów;
  - a) uzupełniające: produkcja energii, urządzenia elektroenergetyczne, drogi wewnętrzne, drogi piesze.

2. W ramach przeznaczenia terenu:

- 1) rozrywka – nie dopuszcza się dyskoteki;
- 2) naprawa pojazdów, obsługa pojazdów – dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejących obiektów;
- 3) produkcja energii – dopuszcza się wyłącznie instalacje pozyskiwania energii słonecznej;
- 4) drogi wewnętrzne – dopuszcza się wyłącznie sytuowanie dróg zapewniających obsługę terenu 2U, w tym zapewniających ochronę pożarową i obsługę przystanku wodnego.

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

- 1) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie produkcji energii w formie zadaszenia nad urządzeniami parkowania,
  - b) sytuowanie wiat garażowych na rowery;
- 2) nakazuje się:
  - a) zachowanie dominanty przestrzennej, wskazanej na rysunku planu, oraz jej przebudowę w celu poprawy walorów architektonicznych i adaptację na wieżę widokową,
  - b) kompleksowe projektowanie i realizację terenu, zapewniając koegzystencję ruchu pieszego z niezbędnymi dojazdami pojazdów, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony pożarowej i obsługi terenu 2U;
- 3) zakazuje się:
  - a) sytuowania nowych budynków,
  - b) rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów przeznaczonych do rozbiórki,
  - c) sytuowania budynków gospodarczych wolnostojących, blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,
  - d) wygradzania terenu zewnętrznego i wewnętrznego, z wyjątkiem istniejących obiektów naprawy pojazdów i obsługi pojazdów;
- 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §10, §14, §18 oraz §28;
- 5) na terenie zachować istniejącą zieleń wysoką;
- 6) wskaźnik zabudowy – max. 25% powierzchni działki;

- 7) powierzchnia biologicznie czynna – min. 15% powierzchni działki;
- 8) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 9) wysokość budynków - do 9m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu, z wyjątkiem części budynku stanowiącej wieżę widokową;
- 10) dachy płaskie i dachy wysokie o kątach nachylenia do 35° .

#### **§ 57.**

1. 2KS – tereny urządzeń komunikacji, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – urządzenia parkowania;
  - 2) uzupełniające – drogi piesze.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) nakazuje się zapewnienie powiązań drogami pieszymi lub ciągami spacerowymi terenu ZP z terenem oznaczonym symbolem 1U, 3KDW i KP;
  - 2) zakazuje się zabudowy;
  - 3) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14, §18 oraz §28;
  - 4) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5% powierzchni terenu.

#### **§ 58.**

1. KP – tereny placów, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: plac wewnętrzny, ogród ozdobny;
  - 2) uzupełniające: drogi piesze, drogi pieszo-jezdne.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) nakazuje się zapewnienie powiązań drogami pieszymi lub ciągami spacerowymi z terenem oznaczonym symbolem 2U, ZP, 1KS, 2KS i 3KDW;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie niezbędnych dróg wewnętrznych lub dróg pieszojezdnych zapewniających obsługę terenu 1U i 2U, w tym szczególnie niezbędnych dróg pożarowych;
  - 3) z zastrzeżeniem §75, zakazuje się zabudowy i sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
  - 4) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem:
    - a) wymogów §14, §18 i §28 oraz ustalonych dla przestrzeni do specjalnego opracowania w §11 ust 4,
    - b) obsługi komunikacyjnej i ochrony pożarowej terenu 1U i 2U,
    - c) ekspozycji willi fabrykanta w zespole garbarni, o której mowa w §20 ust. 1 pkt 6;
  - 5) zieleni sytuować w wyłącznie w formach komponowanych i formowanych, o wysokości do 6m.

#### **§ 59.**

1. KDG – teren dróg publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga-ulica klasy głównej (G).
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego - min. 35m;
  - 2) jezdnia o szer. min. 6m z dwoma pasami ruchu;
  - 3) chodnik – min. jednostronny;
  - 4) dla mostu nad Odrą, objętego ochroną konserwatorską, należy stosować wymogi §20;
  - 5) przebudowa mostu nad kanałem winna uwzględniać parametry umożliwiające swobodny transport towarowy i pasażerki drogą wodną, oznaczoną symbolem 1KW;



- 6) obowiązuje usytuowanie trasy rowerowej relacji Brzeg – Wójcice, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się alternatywny przebieg trasy rowerowej:
  - a) przez plac Drzewny oraz drogę pieszą 2KDP, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wzdłuż drogi KDG, poza granicami obszaru objętego planem;
- 8) zapewnić ujednoliconą formę przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę;
- 9) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### **§ 60.**

1. KDL – teren dróg publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – droga-ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego – min. 17m;
  - 2) szerokość jezdni min.6m;
  - 3) chodnik – dwustronny;
  - 4) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §18 i §28 oraz ustalonych dla przestrzeni do specjalnego opracowania w §11 ust. 4;
  - 5) nakazuje się:
    - a) odtworzyć i uzupełnić szpalery drzew wskazane na rysunku planu, w tym podwójną aleję lipową wokół Placu Drzewnego, oznaczonego symbolem 1ZP,
    - b) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury, informacji wizualnej i oświetlenia terenu,
    - c) zapewnić ujednoliconą formę przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę;
  - 6) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych, jeśli nie naruszają ciągu zieleni przyulicznej, o której mowa w pkt 5 lit. a.

#### **§ 61.**

1. 1KDD – teren dróg publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – droga-ulica klasy dojazdowej (D);
  - 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego – min.10m;
  - 2) chodnik – min. jednostronny;
  - 3) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §18 i §28;
  - 4) dopuszcza się usytuowanie w pasie drogowym parkingów przyulicznych;
  - 5) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### **§ 62.**

1. 2KDD – teren dróg publicznych, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – droga-ulica klasy dojazdowej (D);

- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego – min.10m;
  - 2) chodnik – min. jednostronny;
  - 3) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §18 i §28;
  - 4) dopuszcza się usytuowanie w pasie drogowym parkingów przyulicznych;
  - 5) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10m sytuować zielen towarzyszącą o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi.

### **§ 63.**

1. 3KDD – tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – droga-ulica klasy dojazdowej (D);
  - 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego – min. 10m;
  - 2) chodnik – min. jednostronny;
  - 3) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §18 i §28 oraz ustalonych dla przestrzeni do specjalnego opracowania w §11 ust. 4;
  - 4) dopuszcza się usytuowanie w pasie drogowym parkingów przyulicznych;
  - 5) w pasie drogowym sytuować zielen towarzyszącą, w formie szpaleru drzew o gatunkach zgodnych z warunkami siedliskowymi.

### **§ 64.**

1. 1KDP – tereny dróg publicznych pieszych, dla których ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – droga pieszo-jezdna, droga piesza;
  - 2) uzupełniające – urządzenia parkowania, urządzenia przeciwpowodziowe.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego - od 15m do 20m;
  - 2) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem:
    - a) wymogów §14 i §28 oraz ustalonych dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania w §11 ust 4,
    - b) ochrony ekspozycji obiektów i terenów, o których mowa §16-17;
  - 3) nakazuje się:
    - a) drogi piesze realizować jako promenadę,
    - b) zapewnienie urządzeniom przeciwpowodziowym formy właściwej do rangi terenu,
    - c) usytuowanie urządzeń parkowania w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu,
    - d) sytuowanie zieleni towarzyszącej wyłącznie w formach komponowanych i formowanych, o wysokości do 6m;
  - 4) dopuszcza się usytuowanie:
    - a) trasy rowerowej,
    - b) platformy lub tarasu widokowego w rejonie punktu widokowego, wskazanego na rysunku planu;

5) jezdnię realizować z wtopionymi krawężnikami, a nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni.

#### **§ 65.**

1. 2KDP – tereny dróg publicznych pieszych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga piesza;
- 2) uzupełniające: urządzenia przeciwpowodziowe, stacje pomiarowe.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6m;
- 2) dla budynku objętego ochroną konserwatorską stosować wymogi §20;
- 3) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem:
  - a) wymogów §14 i §28 oraz ustalonych dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania w §11 ust 4,
  - b) ochrony ekspozycji obiektów i terenów, o których mowa §16-17;
- 4) nakazuje się:
  - a) drogi piesze realizować jako promenadę,
  - b) zapewnienie urządzeniom przeciwpowodziowym formy właściwej do rangi terenu,
  - c) odtworzenie i uzupełnienie szpalerów drzew wskazanych na rysunku planu, w tym podwójnej alei lipowej wokół Placu Drzewnego, oznaczonego symbolem ZP;
- 5) dopuszcza się:
  - a) przeprowadzenie drogi pieszej przez rzekę na kładce,
  - b) usytuowanie trasy rowerowej relacji Brzeg – Wójcice,
  - c) adaptację budynku objętego ochroną konserwatorską na potrzeby obsługi mariny lub przystani wodnej (kasy, szalet publiczny, usługi gastronomii).

#### **§ 66.**

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

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

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

- 1) szerokość pasa drogowego – min. 10m;
- 2) dopuszcza się usytuowanie w pasie drogowym parkingów przyulicznych;
- 3) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### **§ 67.**

1. 2KDW – teren dróg wewnętrznych, dla którego ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – droga wewnętrzna, droga pieszo-jezdna;
- 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.

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

- 1) szerokość pasa drogowego - min. 6m;
- 2) dopuszcza się usytuowanie w pasie drogowym parkingów przyulicznych;

- 3) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### **§ 68.**

1. 3KDW – teren dróg wewnętrznych, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna, droga pieszo-jezdna, droga piesza.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego - min. 6m;
  - 2) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem:
    - a) wymogów §10 i §18 oraz ustalonych dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania w §11 ust. 4,
    - b) obsługi komunikacyjnej i ochrony pożarowej terenu 1U i 2U;
  - 3) zakazuje się sytuowania zieleni przydrożnej i parkingów przyulicznych;
  - 4) dopuszcza się kształtowanie drogi jako pasażu, w tym także odtworzenia historycznego przekrycia;
  - 5) jezdnię realizować z wtopionymi krawężnikami, a nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni.

#### **§ 69.**

1. 4KDW – teren dróg wewnętrznych, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: droga wewnętrzna, droga pieszo-jezdna;
  - 2) uzupełniające: urządzenia przeciwpowodziowe.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 6m;
  - 2) zakazuje się sytuowania:
    - a) parkingów przyulicznych i zieleni przydrożnej,
    - b) nowych zjazdów z drogi;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń przeciwpowodziowych.

#### **§ 70.**

1. 1KW – teren komunikacji wodnej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: droga wodna.
2. Ustala się zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) droga wodna IV klasy technicznej międzynarodowej;
  - 2) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14;
  - 3) przy lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń zachować wymagane przepisami odrębnymi minimalne wysokości prześwitu pod mostami, rurociągami i innymi urządzeniami krzyżującymi się z drogą wodną, nad i pod poziomem wody żeglownej;
  - 4) dopuszcza się:
    - a) pogłębianie koryta kanału w celu utrzymania właściwych głębokości tranzytowych,
    - b) działania optymalizujące możliwości występowania wycieczających, migrujących lub żerujących gatunków ptaków, ze szczególnym uwzględnieniem tych, dla których wyznaczono obszar Natura 2000.

## § 71.

1. 2KW – teren komunikacji wodnej, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – przystanek wodny, urządzenia turystyki i rekreacji wodnej;
  - 2) uzupełniające – urządzenia przeciwpowodziowe.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dla potrzeb przeznaczenia podstawowego należy wykorzystać istniejące nabrzeże;
  - 2) zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §10, §14 i §18.

## **Rozdział 7. Tereny infrastruktury technicznej**

## § 72.

1. E - tereny infrastruktury elektroenergetycznej, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - urządzenia elektroenergetyczne.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) nakazuje się rozbiórkę obiektów usytuowanych w granicach strefy B, ochrony konserwatorskiej, lub przebudowy w celu dostosowania ich architektury i wystroju elewacji do walorów kulturowych otoczenia;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna – min. 5%;
  - 3) gabaryty budynków – 1 kondygnacja nadziemna;
  - 4) wysokość budynków - do 6m do najwyżej położonego punktu.

## § 73.

1. 1K– teren infrastruktury technicznej, dla którego ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe: obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;
  - 2) uzupełniające: infrastruktura telekomunikacyjna, urządzenia przeciwpowodziowe, produkcja energii, mieszkania towarzyszące.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) powierzchnia użytkowa mieszkań towarzyszących nie może przekroczyć 5% powierzchni całkowitej budynku, w którym są sytuowane;
  - 2) nakazuje się:
    - a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i niemieszkalnej,
    - b) stosowanie jednolitych formy zabudowy w granicach terenu;
  - 3) zakazuje się sytuowania mieszkań towarzyszących w parterach budynków;
  - 4) zagospodarowanie i zabudowę terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §14 i §28;
  - 5) obiekty budowlane o niskich walorach architektonicznych, widoczne z wód kanału Odrzańskiego, maskować zielenią wysoką;
  - 6) teren zagospodarować zielenią wysoką zgodą z warunkami siedliskowymi i kształtować ją w formie zwartych zespołów liniowo lub wyspowo, w układzie zapewniającym przewietrzanie i izolację terenów sąsiednich;
  - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna - 5m od drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30% powierzchni terenu;
  - 9) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych;

- 10) wysokość budynków - do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych wyższych tylko w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi;
- 12) dachy płaskie.

#### **§ 74.**

1. 2K– teren infrastruktury technicznej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe - urządzenia kanalizacyjne.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) teren zagospodarować zielenią niską lub wykonać powierzchnie utwardzone;
  - 2) wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń maskującą urządzenia;
  - 3) wysokość obiektów budowlanych - do 6m do najwyższej położonego punktu.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 75.**

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu:
  - 1) dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz użytkowania obiektów i terenu, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie wymogów prawa budowlanego;
  - 2) zakazuje się sytuowania infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
  - 1) 1ZP - sezonowymi urządzeniami rozrywki oraz urządzeniami związanymi z organizacją imprez masowych i okolicznościowych, a także sytuowanie toalet przenośnych – na czas do 1 miesiąca;
  - 2) 1ZP – sezonowymi, terenowymi urządzeniami sportowymi jak lodowisko, boiska trawiaste, w sezonie ich używania;
  - 3) KP – obiektami związanymi z organizacją imprez kulturalnych lub rozrywkowych - na czas max. 1 tygodnia;
  - 4) 1U, 2U, 2UM, KP i 1KDP - urządzeniami ogródków gastronomicznych, związanymi z usługami gastronomii, w okresie od maja do września, pod warunkiem:
    - a) dostosowania ich wystroju do walorów kulturowych otoczenia,
    - b) zastosowanie materiałów naturalnych lub szlachetnych;
  - 5) handlu obwoźnego związanych z organizacją incydentalnych kiermaszów lub targowisk związanych z imprezą okolicznościową trwającą do 5 dni.

#### **§ 76.**

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) 1U, 2U, 1MW i 2MW – 10% ;
  - 2) 2UM i US – 15%;
  - 3) 1PU, 2PU – 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.

#### **§ 77.**

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

#### **§ 78.**

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta BRZEG, uchwalonego 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 zatwierdzoną 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).

#### **§ 79.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

#### **§ 80.**

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej Brzegu

**Mariusz Grochowski**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/55/11

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 29 kwietnia 2011 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**Załącznik nr1**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/55/11

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 29 kwietnia 2011 r.

**Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy miasta BRZEGU”**

Rada Miejska Brzegu stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru WYSP ODRZAŃSKICH ograniczonego od wschodu ul. Krakusa, od północy Kanałem Odrzańskim, a od południa i zachodu wodami rzeki Odry, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu”, przyjętego uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru WYSP ODRZAŃSKICH ograniczonego od wschodu ul. Krakusa, od północy Kanałem Odrzańskim, a od południa i zachodu wodami rzeki Odry**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru WYSP ODRZAŃSKICH ograniczonego od wschodu ul. Krakusa, od północy Kanałem Odrzańskim, a od południa i zachodu wodami rzeki Odry w dniach od 9 lutego do 9 marca 2011 roku oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej wniosły 1 uwagę.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.) Rada Miejska Brzegu nie uwzględnia uwagi do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru WYSP ODRZAŃSKICH, wniesionej przez:

- 1) firmę UNIBAX Sp. z o.o. z siedzibą ul. Wapienna 6/8 , 87-100 Toruń, pismem dnia marca 2011 roku, w zakresie dotyczącym dopuszczenia sytuowania działalności związanej ze skupem, składowaniem i przetwarzaniem odpadów na terenie dawnej garbarni, oznaczonym symbolem 2PU, tzn. dopuszczenia przeznaczenia niniejszego terenu pod urządzenia gospodarki odpadami.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IX/55/11

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 29 kwietnia 2011 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

**o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji, 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.2003.80.717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2001.142.1591 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U.2009.157.1240 ze zm.), Rada Miejska Brzegu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji, stanowiących zadania własne gminy, oraz o zasadach ich finansowania:

- 1) inwestycje, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.