

Projekt

z dnia 11 kwietnia 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo-składowymi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą Nr LVII/626/10 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 28 kwietnia 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, Rada Miejska Brzegu uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu”, uchwalonego uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo-składowymi, zwany w dalszej treści uchwałą planem.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwałą rysunkiem planu.

§ 2.

1. Rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także:
 - 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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

§ 3.

1. W planie określono:

- 1) §6-7 - przeznaczenie terenów;
- 2) §8-9 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) §10-13 - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego;
- 4) §14-15 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) §16 - zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 6) §17-19 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) §20-23 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów;
- 8) §24-32 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) §33-57 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania ich zabudowy oraz zagospodarowania;
- 10) §58 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) §59 - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie określono ponadto granice obszarów wymagających ukształtowania.

3. W planie nie określa się:

- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony przyrody, zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz granic terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i służących organizacji imprez masowych, granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 4.

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

- 1) symbole literowe lub liczbowo-literowe, określające przeznaczenie terenów;
- 2) granice obszarów wymagających ukształtowania;
- 3) budynki o szczególnych wymaganiach architektonicznych;
- 4) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 5) planowane zadrzewienia liniowe;
- 6) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 7) linie zabudowy - obowiązujące;
 - 8) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
 - 9) usytuowanie trasy rowerowej o znaczeniu lokalnym;
 - 10) zjazdy publiczne – do zachowania.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

1. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 2) budynek techniczny – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub składowo-magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach zabudowy usługowej lub techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
- 3) budynek towarzyszący – budynek biurowy, socjalny, handlowo-usługowy lub usługowy, usytuowany na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
- 4) dach:
 - a) płaski – dach o nachyleniu podstawowych połąci dachowych pod kątem mniejszym niż 10° , także dach odwrócony, w tym dach zielony,
 - b) niski – dach o nachyleniu podstawowych połąci pod kątem od 10° oraz mniejszym niż 35° ,
 - c) wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połąci dachowych pod kątem od 35° do 50° ;
- 5) dach o połąciach symetrycznych – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połąci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, dach wielopołaciowy, łukowy i walcowy, z wyjątkiem dachu półszczytowego;
- 6) dominanta przestrzenna – charakterystyczny obiekt budowlany, wyróżniający się z otoczenia wysokością lub formą architektoniczną, traktowany jako punkt orientacyjny na terenie miasta;
- 7) działalność obniżająca standard warunków zamieszkania – działalność gospodarcza nieuciążliwa, wymagająca:
 - a) sytuowania na terenie budowli, instalacji lub urządzeń związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, a także przechowywania, składowania lub gromadzenia na otwartym terenie jakichkolwiek urządzeń, sprzętu, materiałów i substancji,
 - b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t,
 - c) funkcjonowania w godzinach od 22⁰⁰ do 6⁰⁰,
lub będąca źródłem emisji odorów;
- 8) działalność nieuciążliwa – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obejmująca rodzaje działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zwolnione zostały ze sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;
- 9) działalność uciążliwa – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;
- 10) front działki – pas terenu położony pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy obowiązującą lub nieprzekraczalną;
- 11) garaż:

- a) wielostanowiskowy – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej,
 - b) zamknięty – jednokondygnacyjny, wolnostojący budynek z jednym lub wieloma wydzielonymi boksami garażowymi;
- 12) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi;
- 13) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, przy czym:
- a) na linii zabudowy należy sytuować min 50% długości ww. ściany budynku, o ustalonym przepisami szczegółowymi przeznaczeniu,
 - b) linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych podobnych części budynku,
 - c) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i technicznych, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 14) parking:
- a) otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe dla samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi,
 - b) wielopoziomowy – jednokondygnacyjna lub wielokondygnacyjna budowla lub budynek, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 15) powierzchnia sprzedaży – powierzchnia sprzedaży wyodrębnionego trwałymi ścianami lokalu handlowego, posiadającego bezpośrednio wejście z terenu;
- 16) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 17) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia komunikacyjnego;
- 18) 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
- 19) reklama – w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych instytucji;
- 20) sieci uzbrojenia terenu – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 21) standard jakości środowiska i standardy emisyjne – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 22) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, pełniących w strukturze przestrzennej miasta istotną rolę kompozycyjną lub krajobrazową;
- 23) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg publicznych oraz w miejscach usytuowania zjazdów;
- 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 bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych lub też wydzielonych pasów dla ruchu rowerów;
- 26) wskaźnik zabudowy – intensywność zabudowy wyrażona liczbą określającą stosunek powierzchni całkowitej budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, do powierzchni tej działki budowlanej lub terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, przy czym przez powierzchnię całkowitą należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków liczoną zgodnie z Normą Polską;
- 27) zieleń towarzysząca - zieleń przydomowa, ozdobna i izolacyjna, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolem:

- a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§33-34),
- b) U – tereny zabudowy usługowej (§35-36);

2) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:

- a) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§37),
- b) PP – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§38-40);

3) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:

a) KS – tereny urządzeń komunikacji (§41-45),

b) KD – tereny dróg publicznych, w tym:

- KDGp – głównych ruchu przyspieszonego (§46),
- KDZ – zbiorczych (§47),
- KDL – lokalnych (§48-49),
- KDD – dojazdowych (§ 50-51),
- KDP – pieszych (§52),

c) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§53-55),

d) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§56),

e) G – tereny infrastruktury gazowej (§57).

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

1) szczegółowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się w przepisach szczegółowych planu;

2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

§ 7.

1. Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:

1) zabudowa mieszkaniowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania, zajmujące określony przepisami szczegółowymi procent powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków,
 - c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć 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;
- 2) zabudowa usługowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) biura – należy przez to rozumieć budynek (lub jego część) wykorzystywany do prowadzenia działalności związanej z administracją, wymiarem sprawiedliwości, funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, doradztwem, biznesem, finansami, ubezpieczeniami, pośrednictwem, archiwizowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem danych, działalnością wydawniczą i medialną, reklamą, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, obsługą socjalną, pocztowo-telekomunikacyjną, obsługą nieruchomości i turystyki, agencje ochrony, biura projektów, prawnicze, notarialne oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem straży pożarnej,
 - b) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, stołówki oraz inne o podobnym charakterze, także wraz z usługami cateringowymi,
 - c) handel detaliczny – należy przez to rozumieć budynek (lub jego część), służący detalicznej sprzedaży towarów klientom, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym, materiałami masowymi oraz stacji paliw,
 - d) obsługa zwierząt – należy przez to rozumieć poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt oraz szkoły tresury zwierząt,
 - e) opieka zdrowotna – należy przez to rozumieć zakłady opieki zdrowotnej otwartej (ambulatoryjnej) tzn. przychodnie, ośrodki zdrowia, poradnie, ambulatoria, laboratoria medyczne i diagnostyczne, pracownice specjalistyczne takie jak ortopedyczne, protetyki stomatologicznej, ortodoncji, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne (akupunktury, akupresury, irydologii itp.) oraz inne o podobnym charakterze, zgodnie z przepisami odrębnymi o zakładach opieki zdrowotnej,
 - f) pomoc społeczna – należy przez to rozumieć budynek (lub jego część) wykorzystywany przez instytucje i organizacje niosące pomoc osobom starszym, chorym, niepełnosprawnym, uzależnionym lub ubogim oraz świadczące usługi pielęgnacji, rehabilitacji i opieki takie jak ośrodki pomocy społecznej, stacje Caritas oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem opieki stacjonarnej,
 - g) rekreacja – należy przez to rozumieć budynek (lub jego część) wykorzystywany do odnawiania sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do squash'a, aerobiku, fitness, jogi i tańca,
 - h) rozrywka – należy przez to rozumieć budynek (lub jego część) wykorzystywany do działalności rozrywkowej, dostarczającej odprężenie i przyjemność poszczególnym osobom lub grupie ludzi (publiczności) takie jak sala taneczna, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, z wyjątkiem dyskoteki i sezonowych usług rozrywki tzn. wesołego miasteczka, lunaparku,
 - i) usługi bytowe – należy przez to rozumieć 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,

- j) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
 - k) usługi kultury – należy przez to rozumieć obiekty służące kulturze, sztuce lub wystawiennictwu oraz ich upowszechnianiu i popularyzacji, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina, galerie sztuki, biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, dom kultury, świetlice, kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny, muzyczny itp.), studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych, z wyjątkiem usług kultu religijnego,
 - l) usługi kultu religijnego – należy przez to rozumieć obiekty kultu religijnego takie jak kościoły, kaplice, cerkwie, synagogi, zbory i meczety, także wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak plebanie, domy parafialne, domy katechetyczne, domy zakonne,
 - m) usługi turystyki – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, także z towarzyszącymi usługami gastronomii i handlu detalicznego, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych tzn. pól namiotowych, pól karawaningowych, pól i miejsc biwakowych oraz campingów;
- 3) zabudowa rolnicza, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) hodowla zwierząt – należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt, rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) zabudowa techniczno-produkcyjna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) bazy maszyn – należy przez to rozumieć bazy logistyczne, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne, budowlane, obsługi zieleni, zajezdnie autobusowe oraz inne, o podobnym charakterze,
 - b) handel pojazdami – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie sprzedaży pojazdów samochodowych, maszyn budowlanych i rolniczych, ciągników, motocykli, a także ich wynajem,
 - c) magazyny i handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie składowania i magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, a także handel detaliczny materiałami masowymi i budowlanymi oraz giełdy towarowe,
 - d) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć usługi 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 – należy przez to rozumieć usługi w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych i pomoc drogowa, z wyjątkiem stacji paliw,
 - f) produkcja drobna – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą lub usługową zakładów rzemieślniczych stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, piekarniczych oraz innych o podobnym charakterze, a także drobną produkcję innych wyrobów, rozmaitych artykułów i sprzętu,
 - g) produkcja – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej, z wyjątkiem produkcji energii i biogazu oraz działalności wydobywczej;
- 5) infrastruktura komunikacyjna i techniczna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) droga - ulica - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) droga pieszo-jezdna - należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego i ruchu rowerów, z dopuszczeniem ruchu pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed rowerem i pojazdem,
 - c) droga piesza – należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów, z zakazem ruchu pojazdów,

- d) droga wewnętrzna – należy przez to rozumieć drogę, parking oraz plac przeznaczony do ruchu pojazdów, niezaliczone do dróg publicznych i nie zlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, także wraz towarzyszącymi urządzeniami parkowania,
- e) urządzenia komunikacji zbiorowej – należy przez to rozumieć pętle komunikacji zbiorowej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, służącymi obsłudze pasażerów,
- f) obsługa podróżnych – należy przez to rozumieć miejsce obsługi podróżnych MOP II lub MOP III, o programie zgodnym z przepisami odrębnymi, uwzględniającym stację paliw,
- g) stacje paliw – należy przez to rozumieć stacje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw, także wraz z towarzyszącą myjnią, usługami handlu detalicznego i gastronomii,
- h) obiekty parkowania – należy przez to rozumieć zespół garaży zamkniętych lub parking wielopoziomowy,
- i) urządzenia parkowania – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem parkingów dla samochodów o masie powyżej 3,5 t.,
- j) urządzenia parkowania samochodów ciężarowych – należy przez to rozumieć parking otwarty dla samochodów o masie powyżej 3,5 t., w tym dla samochodów przewożących ładunki niebezpieczne,
- k) urządzenia elektroenergetyczne – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN,
- l) urządzenia gazowe – należy przez to rozumieć stacje redukcyjno-pomiarowe,
- m) urządzenia gospodarki odpadami – należy przez to rozumieć obiekty, powierzchnie i instalacje związane z skupem, segregacją, przeładunkiem, odzyskiem, unieszkodliwianiem i składowaniem odpadów, w tym także skup i zbiórka surowców wtórnych oraz demontaż pojazdów wycofanych z użytku; nie dotyczy to odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, czasowo gromadzonych na działce własnej zakładu, w tym takich, które podlegają zagospodarowaniu zgodnie z decyzją właściwego organu zatwierdzającą program gospodarki odpadami.

2. Na terenach, o których mowa §6 ust.1, można sytuować:

- 1) wyłącznie klasy przeznaczenia lub grupy klas, ustalone przepisami szczegółowymi planu;
- 2) sieci uzbrojenia terenu związane z obsługą obiektów i terenów, a także inne sieci, jeśli nie kolidują z istniejącą lub planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów;
- 3) urządzenia techniczne i budowlane towarzyszące zabudowie, drogi wewnętrzne oraz zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagają ukształtowania:

- 1) zabudowa i zagospodarowanie terenów położonych w granicach obszarów wymagających ukształtowania, ustalonych na rysunku planu;
- 2) zabudowa terenu oznaczonego symbolem PU;
- 3) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania.

2. W celu poprawy wizerunku miasta, w tym szczególnie poprawy kompozycji zabudowy i zagospodarowania ulicy Starobrzzeskiej i terenów do niej przyległych, stanowiących wizytówkę dla wjeżdżających do Brzegu, ustala się:

- 1) dla obszarów wymagających ukształtowania, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) nakaz komponowania zabudowy w układzie zapewniającym ukształtowanie ścian urbanistycznych przy skrzyżowaniu ulicy 1KDL i KDZ,

- b) nakaz kształtowania zabudowy w sposób spójny, jako budynki o szczególnych wymaganiach architektonicznych, oraz zagospodarowania frontu działki jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania,
 - c) dopuszcza się sytuowanie dominanty przestrzennej na terenie oznaczonym symbolem 1U;
- 2) dla zabudowy sytuowanej na wzdłuż ulicy oznaczonej symbolem KDZ, o której mowa w ust.1 pkt 2, obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 3) dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obejmujących odcinki ulic oznaczonych symbolem KDZ i 1KDL, nakazuje się:
- a) wysokie standardy użytkowe i estetyczne zagospodarowania,
 - b) kompleksowe projektowanie i realizację zagospodarowania terenu,
 - c) zachowanie spójnych formy małej architektury i oświetlenia,
 - d) ukształtowanie zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew.

§ 9.

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:
- 1) przy sytuowaniu nowych budynków należy respektować linie zabudowy, ustalone przepisami szczegółowymi planu;
 - 2) przy rozbudowie budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy, wyznaczonej przez elewację frontową budynku;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie budynku, zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy, w przypadkach:
 - a) dopuszczonych przepisami szczegółowymi planu,
 - b) zachowania istniejącej zabudowy oraz jej odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
 - 4) z zastrzeżeniem pkt 5, przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie budynków, należy stosować:
 - a) jednorodną od względem materiałów i podziałów stolarkę okienną i drzwiową,
 - b) jednolitą kolorystykę ścian elewacji oraz detalu architektonicznego,
 - c) rodzaj materiału i kolor pokrycia dachu;
 - 5) dopuszcza się wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej oraz różnych kolorów i detali architektonicznych jeśli wynika to z projektu zmiany wyglądu elewacji całego budynku.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:
- 1) usług kultu religijnego oraz szkół nauki jazdy pojazdami, a także budynków rekreacji indywidualnej, zdefiniowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2 m;
 - 3) reklam jako namalowanych lub zawieszanych na ścianach budynków, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1PP, 2PP i 3PP.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 10.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się:
- 1) sytuowania:

- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci uzbrojenia terenu,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych,
 - c) urządzeń gospodarki odpadami;
- 2) tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania, z wyjątkiem dróg i sieci uzbrojenia terenu.
2. Istniejące przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w razie wystąpienia okoliczności wykazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego.
3. Działalność gospodarcza powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.
4. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w tym szczególnie stosować:
- 1) paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne w lokalnych i indywidualnych systemach grzewczych, a także energię odnawialną i paliwa ekologiczne w zasilaniu energetycznym budynków oraz w gospodarce komunalnej;
 - 2) rozwiązania ograniczające emisję hałasu i hermetyzację produkcji o technologiach stwarzających zagrożenia ponadnormatywne;
 - 3) rozwiązania wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska;
 - 4) surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów lub pozwalające utrzymać ich ilość możliwie na najniższym poziomie.
5. Materiały, będące źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, składować w obiektach zadaszonych, a w przypadku ich składowania na otwartym terenie wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną.

§ 11.

1. Dla ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
- 1) nakazuje się:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do oczyszczalni ścieków, zgodnie z wymogami §26,
 - b) uszczelnienie powierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, zabezpieczenie ich przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażenie w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;
 - 2) zakazuje się wprowadzania nieczyszczonych ścieków do środowiska.
2. Odpady stałe gromadzić w sposób bezpieczny dla środowiska, w tym szczególnie miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko.
3. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać do rekultywacji terenów wskazanych przez burmistrza.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem 1MU, 2MU i 1U, jest terenem mieszkaniowo-usługowym.
5. Zakazuje się sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz mieszkań towarzyszących w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi KDGp. Dla istniejących budynków mieszkalnych i mieszkań towarzyszących ustala się:
- 1) nakaz stosowania wymogów określonych w ust. 6;

- 2) zakaz zwiększania liczby mieszkań.
6. Budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
7. Promieniowanie elektromagnetyczne pochodzące od infrastruktury telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej nie może przekroczyć dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach dostępnych dla ludności.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:
 - 1) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią urządzoną, dostosowaną do warunków siedliskowych;
 - 2) w pasach drogowych ulic:
 - a) zachować istniejące pojedyncze drzewa,
 - b) wykonać nowe szpalery drzew o gatunkach dostosowanych do siedliska, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) zakazuje się wycinki istniejących drzew, z wyjątkiem przypadków:
 - a) kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu,
 - b) zagrożenia bezpieczeństwem ludzi, mienia lub ruchu drogowego.
2. Drzewa możliwe do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

§ 13.

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

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

1. Na obszarze objętym planem za przestrzeń publiczną uznaje się:
 - 1) tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ i 1KDL;
 - 2) front działek na terenie oznaczonym symbolem 1MU, 2MU, 1U, 2U, PU i 1PP, usytuowany od strony ulicy KDZ i 1KDL.
2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1, oprócz szczegółowych ustaleń planu:
 - 1) nakazuje się:
 - a) wyposażenie w elementy małej architektury, oświetlenia oraz znaki i plany informacji wizualnej o ujednoczonym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych,
 - b) stosowanie ujednoczonej formy przystanków komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę;
 - 2) elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, sytuować w sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym, w szczególności zakazuje się ich sytuowania:
 - a) w sposób naruszający ciągłość i szerokość chodnika,
 - b) w odległości mniejszej niż 1 m od ścieżki rowerowej,
 - c) w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg publicznych oraz w obrębie zjazdów;

- 3) zakazuje się wygradzania terenu ogrodzeniami:
 - a) z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni azurowej mniejszej niż 60%,
 - b) o wysokości większej niż 1,8 m;
- 4) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;
- 5) reklamy, tablice informacyjne i szyldy należy sytuować na zasadach określonych w §15;
- 6) zakazuje się sytuowania zieleni średniowysokiej i wysokiej w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg publicznych oraz w obrębie zjazdów.

§ 15.

1. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w §14 ust. 1, ustala się następujące zasady sytuowania reklam:
 - 1) w pasach drogowych drogi KDZ i 1KDL reklamy sytuować wyłącznie w formie słupów reklamowych w kształcie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 4m oraz na przystankach komunikacji zbiorowej, jako stałe ich wyposażenie, pod warunkiem:
 - a) zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego,
 - b) zachowania odległości min 1m od krawędzi jezdni i trasy rowerowej;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie reklam na frontach działek terenów, o których mowa §14 ust. 1 pkt 2, na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym, w trakcie wykonywania robót budowlanych;
 - 3) zakazuje się sytuowania reklam:
 - a) na ogrodzeniach i elementach małej architektury,
 - b) jako podwieszonych do drzew.
2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w §14 ust. 1, tablice informacyjne i szyldy, nie stanowiące reklam w rozumieniu §5 ust. 1 pkt 19, należy sytuować zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne służące informacji turystycznej o wysokości do 4m;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie jednej wolnostojącej tablicy informacyjnej na froncie działki, o wysokości do 4 m i powierzchni do 3 m² ;
 - 3) na budynku dopuszcza się umieszczanie szyldów i tablic informacyjnych:
 - a) wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku,
 - b) na elewacji budynku w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra,
 - c) o ujednoliconych, gabarytach, formie i stylu;
 - 4) łączna powierzchnia szyldów i tablic informacyjnych, umieszczanych na budynku, nie może przekraczać 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczone;
 - 5) zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:
 - a) na ogrodzeniach i elementach małej architektury,
 - b) jako podwieszonych do drzew.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 16.

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

3. Zakazuje się dokonywania podziału terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 1KS i 5KS.
4. Z zastrzeżeniem ust. 2-3, 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 §22,
 - b) z dróg wewnętrznych spełniających wymagania stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojazd do budynków, określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wymogów §22;
 - 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 przepisach szczegółowych planu parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
5. Z zastrzeżeniem ust. 2-4 i ust. 6-7, nowe działki budowlane należy wydzielić przy zachowaniu następujących parametrów:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MU:
 - a) szerokość frontu działki – min 25 m,
 - b) powierzchnia działki – min 400 m² ;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem 2MU:
 - a) szerokość frontu działki – min 25 m,
 - b) powierzchnia działki – min 600 m² ;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem PU:
 - a) szerokość frontu działki – min 40 m,
 - b) powierzchnia działki – min 1200 m² ;
 - 4) na terenie oznaczonym symbolem 1PP, 2PP i 3PP:
 - a) szerokość frontu działki – min 40 m,
 - b) powierzchnia działki – min 2000 m² .
6. Kąt położenia granicy działek, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 90° .
7. Na obszarze objętym planem powierzchnia działki wydzielanej pod urządzenia sieci uzbrojenia terenu powinna wynosić min 2 m² .
8. Dopuszcza się regulację granic działek niespełniających w stanie istniejącym wymogów działki budowlanej, umożliwiającej zagospodarowanie i zabudowę terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

Rozdział 7.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17.

W zasięgu strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, obejmującej obszar położony w odległości do 50m wokół jego granic, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz sytuowania zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności oraz zakładów zbiorowego żywienia, w tym gastronomii.

§ 18.

Dla gazociągów średniego ciśnienia wskazuje się strefę kontrolowaną przez operatora sieci, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu. W strefie kontrolowanej:

- 1) projektowane zmiany zagospodarowania, zabudowy oraz użytkowania terenu i obiektów, a także zmiany ukształtowania, zadrzewienia lub zakrzewienia terenu należy uzgodnić z właściwym operatorem sieci przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 2) zakazuje się podejmowania wszelkich działań i działalności mogących mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

§ 19.

Od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

Rozdział 8.

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

§ 20.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:
 - 1) zachowuje się istniejące drogi:
 - a) powiatową, oznaczoną symbolem KDZ,
 - b) gminne, oznaczone symbolem 2KDL i 1-2KDD,
 - c) drogi piesze, oznaczone symbolem KDP;
 - 2) planuje się:
 - a) poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDGp,
 - b) drogę gminną, oznaczoną symbolem 1KDL,
 - c) odcinek drogi gminnej, oznaczonej symbolem 2KDL.
2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.
3. 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 i na zasadach 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 przebudowywane ulice należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

§ 21.

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:
 - 1) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 2KDW i 3KDW;
 - 2) planuje się nowe odcinki dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1KDW;
 - 3) 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 i pkt 2, ustalono w przepisach szczegółowych planu.
3. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 3, 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 6 m;
 - 2) drogi niezapewniające przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wielkości określonej przepisami odrębnymi;
 - 3) zjazdy z drogi publicznej na drogi wewnętrzne należy sytuować zgodnie z wymogami §22.
4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg;
 - 2) zachowanie, przebudowę i remont infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, oraz sytuowanie nowej infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi.

§ 22.

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
 - 1) zakazuje się sytuowania nowych zjazdów indywidualnych i publicznych:
 - a) z drogi oznaczonej symbolem KDGP, z zastrzeżeniem ust. 2,
 - b) z drogi oznaczonej symbolem KDZ, z zastrzeżeniem ust. 2-3,
 - c) z drogi oznaczonej symbolem 1KDL, na tereny oznaczone symbolem 1KS,
 - d) z drogi pieszej, oznaczonej symbolem KDP;
 - 2) z zastrzeżeniem ust. 4, dopuszcza się sytuowanie zjazdów indywidualnych i publicznych:
 - a) na teren lub działkę budowlaną z pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych, bez ograniczeń,
 - b) na drogi wewnętrzne, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
 - c) z terenu oznaczonego symbolem 5KS.
2. Obowiązuje zachowanie istniejącego zjazdu publicznego z drogi:
 - 1) KDGP na teren oznaczony symbolem 3KS;
 - 2) KDZ na teren oznaczony symbolem 1MU i 5KS.
3. Istniejące zjazdy indywidualne i publiczne z drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ, na tereny oznaczone symbolem 2MU, PU i 1PP – do likwidacji, po zapewnieniu dostępu do dróg zgodnie z wymogami ust.1.
4. Usytuowanie zjazdu indywidualnego i publicznego z wymaga zgody zarządcy drogi. Zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
5. Zakazuje się sytuowania zjazdów w trójkątach widoczności, na łukach jezdni oraz w obrębie oddziaływania skrzyżowania dróg publicznych.

§ 23.

1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:
 - 1) mieszkania towarzyszące – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,75 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
 - 4) biura - 0,2 m.p. na każde 10 m² powierzchni użytkowej;
 - 5) gastronomia – 0,2 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne;
 - 6) handel detaliczny – 0,2 m.p. na każde 10 m² powierzchni sprzedaży;
 - 7) opieka zdrowotna i pomoc społeczna – 0,1 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
 - 8) rekreacja i rozrywka - 0,2 m.p. na 10 m² powierzchni użytkowej;
 - 9) usługi bytowe i usługi drobne – 1 m.p.;
 - 10) usługi kultury – 0,2 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
 - 11) usługi turystyki – 0,2 m.p. na 1 miejsce noclegowe;
 - 12) zabudowa techniczno-produkcyjna – 0,2 m.p. na 1 zatrudnionego.
2. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu lub na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24.

1. Na obszarze objętym planem:
 - 1) zachowuje się istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie nowych sieci uzbrojenia terenu.
2. Istniejące sieci uzbrojenia terenu, w przypadku wystąpienia kolizji z nowym zagospodarowaniem lub zabudową terenu, należy przenieść lub przebudować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.
3. Ustala się ogólne zasady sytuowania sieci uzbrojenia terenu na obszarze objętym planem:
 - 1) nowe sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne i sytuować w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach określonych w §20 ust. 3 i §21 ust. 4;
 - 2) w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu na działce budowlanej, wzdłuż istniejących i planowanych podziałów geodezyjnych lub na terenie stanowiącym front działki, pod warunkiem zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi, od istniejącej i planowanej zabudowy;
 - 3) urządzeniom uzbrojenia terenu, sytuowanym na wydzielonych działkach, należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

§ 25.

1. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Zakazuje się sytuowania lokalnych ujęć wód podziemnych.
3. Na terenach planowanej zabudowy wymagana jest realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.
4. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

5. Nowe obiekty budowlane sytuować z uwzględnieniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od magistralnej sieci wodociągowej o średnicy 500 mm.

§ 26.

1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej do miejskiej oczyszczalni ścieków.
2. Ścieki przemysłowe odprowadzać zgodnie z wymogami ust. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach własnych, w przypadku zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.
3. Sieć kanalizacji projektować i budować zapewniając odpowiednie parametry dla przyjęcia ścieków z obszarów wiejskich gminy sąsiedniej.
4. Zakazuje się lokalizacji indywidualnych urządzeń do czasowego gromadzenia ścieków oraz przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe przed ich odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacyjnego.

§ 27.

1. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ścieki opadowe i roztopowe:
 - 1) z działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600m² odprowadzić do kanalizacji, o której mowa w ust. 1;
 - 2) z powierzchni zanieczyszczonych - należy przed wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej oczyścić w separatorach, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
 - 3) niezanieczyszczone – odprowadzić do gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zapewnić sukcesywną realizację nowych odcinków kanalizacji deszczowej na odcinkach ulic i dróg oraz placach o nawierzchni utwardzonej.

§ 28.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz istniejących i nowych stacji transformatorowych SN.
2. Dopuszcza się wykorzystanie energii do celów grzewczych.
3. Istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować.

§ 29.

1. Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej, po rozbudowie sieci dystrybucyjnej.
2. Dopuszcza się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, oraz z ekologicznych źródeł ciepła, zastrzeżeniem wymogów §10 ust. 4 pkt 1;
 - 2) zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji.
3. Sieci ciepłownicze realizować wyłącznie jako podziemne.

§ 30.

1. Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych – z rozbudowanej stosownie do potrzeb sieci gazociągów średnio- i niskoprężnych.

2. Do czasu realizacji sieci gazu przewodowego wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem 1PP, 2PP i 3PP, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnych zbiorników magazynowania gazu płynnego, sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31.

1. Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Istniejące sieci telekomunikacyjne, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować i nowe sieci budować jako podziemne.
3. Infrastrukturę telekomunikacyjną, stanowiącą inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów §10 ust. 1-2 i §11 ust. 7.
4. Na terenach oznaczonych symbolem 2MU dopuszcza się sytuowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.

§ 32.

1. Odpady bytowe i komunalne czasowo gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z wymogami §11 ust. 2, i odprowadzić na składowisko komunalne.
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.

DZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania ich zabudowy oraz zagospodarowania

Rozdział 1.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej

§ 33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MU ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) zabudowa usługowa.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) usług wyłącznie w parterze budynków,
 - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m² ;
 - 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z drogi KDZ;
 - 2) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego i garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §23;
 - 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i technicznych;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki;
 - 5) wskaźnik zabudowy – min 0,8 i max 2,0 powierzchni działki budowlanej;
 - 6) teren biologicznie czynny – min 15% powierzchni działki budowlanej;

- 7) linia zabudowy – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych;
- 9) wysokość budynków – do 15 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu budynków – dach płaski lub niski.

§ 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) biura;
 - 3) gastronomia;
 - 4) handel detaliczny;
 - 5) rekreacja;
 - 6) rozrywka;
 - 7) usługi bytowe;
 - 8) usługi drobne;
 - 9) usługi turystyki.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) usług wyłącznie w parterze budynków mieszkalnych, z wyjątkiem usług turystyki;
 - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m² ;
 - 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wielostanowiskowego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;
 - 2) z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki oraz przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
 - 3) budynki o szczególnych wymaganiach architektonicznych sytuować przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w formie zwartej pierzei zabudowy;
 - 4) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i technicznych;
 - 5) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
 - 6) front działki, sytuowany od strony ulicy KDZ i 1KDL, zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 7) wskaźnik zabudowy - min 0,5 i max 1,2 powierzchni działki budowlanej;
 - 8) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) z zastrzeżeniem pkt 10, linia zabudowy:
 - a) obowiązująca: od drogi 1KDD, wyznaczona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna: 8 m od drogi 1KDL, 4 m od drogi KDZ i KDP oraz 4-5 m od drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) budynki, o których mowa w pkt 3, należy sytuować w nawiązaniu do linii zabudowy budynków usytuowanych na działkach sąsiednich;

- 11) gabaryty budynków - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 12) wysokość budynków - do 7,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 13 m do kalenicy dachu;
- 13) geometria dachu – dachy niskie i wysokie, dostosowane do geometrii dachu budynku sąsiedniego.

§ 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa usługowa;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) usługi sytuować wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) budynku usług turystyki, z towarzyszącymi usługami kultury, gastronomii, rekreacji i rozrywki,
 - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m² ;
 - 3) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego i garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §23;
 - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §8;
 - 3) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
 - 4) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych i technicznych;
 - 5) front działki, sytuowany od strony ulicy KDZ i 1KDL, zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
 - 6) wskaźnik zabudowy – min 0,7 i max 2,0 powierzchni działki budowlanej;
 - 7) teren biologicznie czynny – min 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m od drogi KDZ, 1KDL i 2KDW;
 - 9) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 10) wysokość budynków – od 8 m do 13 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 18 m do kalenicy dachu;
 - 11) geometria dachu – dowolna.

§ 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się przeznaczenie:
 - 1) handel detaliczny;
 - 2) biura;
 - 3) gastronomia;
 - 4) usługi bytowe.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m² .

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zjazd – z drogi 2KDL lub z dróg wewnętrznych terenu 5KS, wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną zapewniającą obsługę terenu;
 - 2) dostęp pieszy z drogi KDZ;
 - 3) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w §23; dopuszcza się wykorzystanie, dla obsługi terenu, miejsc parkingowych sytuowanych na terenie oznaczonym 5KS;
 - 4) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §17, §18 i §21;
 - 5) stosować jednorodne formy zabudowy w granicach terenu;
 - 6) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
 - 7) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów blaszanych, składanych z gotowych elementów, wiat i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki usługowo-handlowe, a także budynków technicznych;
 - 8) wskaźnik zabudowy - max 0,5 powierzchni terenu;
 - 9) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni terenu;
 - 10) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 3 m od drogi KDZ, z uwzględnieniem wymogów §25 ust. 5;
 - 11) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 12) wysokość budynków - od 3,5 m do 5 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 10 m do kalenicy dachu;
 - 13) geometria dachu budynków – niskie i wysokie.

Rozdział 2.

Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§ 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa usługowa;
 - 2) handel pojazdami;
 - 3) produkcja drobna;
 - 4) produkcja;
 - 5) mieszkania towarzyszące.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:
 - 1) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m² ;
 - 2) mieszkań towarzyszących właściciela zabudowy usługowej lub techniczno-produkcyjnej, o powierzchni użytkowej do 20% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) działalności nieuciążliwej i uciążliwej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §23;
 - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §8 i §25 ust. 5;
 - 3) budynki usługowe, usługowe z towarzyszącymi mieszkaniami lub budynki towarzyszące sytuować jako przyuliczne wzdłuż drogi KDZ, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) dla budynków przyulicznych, sytuowanych wzdłuż drogi KDZ, obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 5) strefę wejściową do budynków, sytuowanych wzdłuż drogi KDZ, zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 6) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów blaszanych, składanych z gotowych elementów, wiat i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze i techniczne;
- 7) wskaźnik zabudowy – min 0,5 i max 1,5 powierzchni działki budowlanej;
- 8) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) linia zabudowy, z uwzględnieniem wymogów §25 ust. 5, nieprzekraczalna:
 - a) 3 m od drogi KDZ,
 - b) 5 m od drogi 2KDL,
 - c) 3 m lub 5m od drogi 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) gabaryty budynków:
 - a) o szczególnych wymaganiach architektonicznych, sytuowanych wzdłuż drogi KDZ – od 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem nieużytkowym do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) pozostałych do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 11) wysokość budynków:
 - a) o szczególnych wymaganiach architektonicznych, sytuowanych wzdłuż drogi KDZ - od 7 m do 10 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 15 m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych – do 7 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 12 m do kalenicy dachu;
- 12) geometria dachu budynków – dachy płaskie i niskie; dla budynków sytuowanych wzdłuż ulicy KDZ dopuszcza się dachy wysokie.

§ 38.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PP ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
 - 2) handel detaliczny;
 - 3) biura;
 - 4) obsługa zwierząt;
 - 5) obiekty parkowania;
 - 6) mieszkania towarzyszące.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:
 - 1) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², wyłącznie na działce przyległej do linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi KDZ, związanego z działalnością zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
 - 2) mieszkań towarzyszących właściciela zabudowy techniczno-produkcyjnej lub usługowej, o powierzchni użytkowej do 5% powierzchni całkowitej budynku;
 - 3) działalności nieuciążliwej i uciążliwej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wielostanowiskowego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;

- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §11 ust. 5 i §58;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4, stosować jednorodne formy zabudowy w granicach terenu;
- 4) dla budynków przyulicznych, sytuowanych przy drodze KDZ, obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
- 5) wskaźnik zabudowy – min 0,2 i max 1,0 powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) linia zabudowy, z uwzględnieniem wymogów §25 ust. 5:
 - a) obowiązująca – 8 m od drogi 1KDL i 5m od drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – 4 m od drogi KDZ i 1KDL oraz 5m od drogi 2KDL;
- 8) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 9) wysokość budynków - do 10 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 15 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu budynków – dowolna.

§ 39.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2PP ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
 - 2) biura.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie działalności nieuciążliwej i uciążliwej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wielostanowiskowego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;
 - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §11 ust. 5, §18 i §58;
 - 3) wskaźnik zabudowy – min 0,20 i max 1,5 powierzchni działki budowlanej;
 - 4) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) linia zabudowy, z uwzględnieniem wymogów §25 ust. 5:
 - a) obowiązująca – 5 m lub 10 m od drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – 25 m od istniejącej krawędzi jezdni drogi KDGP, 5 m od drogi 1KDL oraz 4m od drogi 3KDW;
 - 6) gabaryty budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 7) wysokość budynków - do 10 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 15 m do kalenicy dachu;
 - 8) geometria dachu budynków – dowolna.

§ 40.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3PP ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
 - 2) handel detaliczny;
 - 3) biura.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:

- 1) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m², związanego z działalnością zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
 - 2) działalności nieuciążliwej i uciążliwej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garaży wielostanowiskowego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;
 - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §11 ust. 5, §17 i §18;
 - 3) wskaźnik zabudowy – min 0,20 i max 1,5 powierzchni działki budowlanej;
 - 4) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna – 25 m od krawędzi istniejącej jezdni drogi KDGP oraz 5 m od drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) gabaryty budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych;
 - 7) wysokość budynków - do 10 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 15 m do kalenicy dachu;
 - 8) geometria dachu budynków – dachy płaskie i niskie.

Rozdział 3. Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 41.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS ustala się przeznaczenie: urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się zabudowy terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie urządzeń utrzymania porządku, takich jak placyki gospodarcze, trzepaki, miejsca czasowego gromadzenia odpadów stałych;
 - 3) zjazd na teren wyłącznie z dróg 1KDW.

§ 42.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS ustala się przeznaczenie: stacje paliw.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego;
 - 2) od strony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej teren izolować zielenią wysoką;
 - 3) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
 - 4) wskaźnik zabudowy – max 0,2 powierzchni terenu;
 - 5) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni terenu;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m od drogi KDZ i 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) gabaryty budynków - 1 kondygnacja nadziemna;
 - 8) wysokość budynków - do 8 m do kalenicy dachu;
 - 9) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub niskie.

§ 43.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KS ustala się przeznaczenie:
 - 1) obsługa podróźnych;
 - 2) obsługa pojazdów;
 - 3) stacje paliw;
 - 4) urządzenia parkowania samochodów ciężarowych.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się sytuowania handlu detalicznego niezwiązanego z przeznaczeniem terenu, w tym także w formie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 2) dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego;
 - 2) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
 - 3) zagospodarowanie terenu kształtować w sposób uniemożliwiający bezpośredni przejazd z drogi krajowej KDGP na drogę lokalną 1KDL;
 - 4) wskaźnik zabudowy – max 0,5 powierzchni terenu;
 - 5) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni terenu;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 25 m od krawędzi jezdni drogi KDGP oraz 5 m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 8) wysokość budynków - do 12 m do kalenicy dachu;
 - 9) geometria dachu budynków – dowolna.

§ 44.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KS ustala się przeznaczenie - stacje paliw.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się sytuowania handlu detalicznego niezwiązanego z przeznaczeniem terenu, w tym także w formie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
 - 2) dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego;
 - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §17;
 - 3) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
 - 4) wskaźnik zabudowy – max 0,3 powierzchni terenu;
 - 5) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni terenu;
 - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 25 m od krawędzi jezdni drogi KDGP oraz 5 m od drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) gabaryty budynków – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 8) wysokość budynków - do 8 m do kalenicy dachu;
 - 9) geometria dachu budynków – dowolna.

§ 45.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KS ustala się przeznaczenie:
 - 1) urządzenia komunikacji zbiorowej;
 - 2) urządzenia parkowania.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie urządzeń parkowania dla obsługi cmentarza komunalnego i terenów oznaczonych symbolem 2U.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie:
 - a) jednego budynku związanego z obsługą urządzeń komunikacji zbiorowej;
 - b) nad parkingiem otwartym, w formie zadaszenia, instalacji pozyskiwania i przetwarzania energii słonecznej;
 - 3) w granicach terenu zapewnić miejsca postojowe dla rowerów;
 - 4) wskaźnik zabudowy – 5% powierzchni terenu;
 - 5) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni terenu.

§ 46.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP ustala się przeznaczenie: droga.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (Gp);
 - 2) szerokość pasa drogowego - min 75 m, w tym w granicach obszaru objętego planem od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu tzn. ok. 12 m od istniejącej krawędzi jezdni.

§ 47.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ ustala się przeznaczenie: ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ulica klasy zbiorczej (Z);
 - 2) szerokość pasa drogowego - od 20 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 7,0 m;
 - 4) chodnik – dwustronny o szer. min 2,0 m;
 - 5) pasy zieleni – w formie dwustronnego szpaleru drzew o szer. min 2 x 2,0 m, sytuowanych wzdłuż chodnika po zachodniej stronie jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 6) trasa rowerowa - dwukierunkowa;
 - 7) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 2 pkt 3;
 - 8) na odcinku drogi od skrzyżowania z drogą KDG do skrzyżowania z drogą 1KDL dopuszcza się sytuowanie zatok postojowych.

§ 48.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie: ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ulica klasy lokalnej (L);
 - 2) szerokość pasa drogowego - od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) jezdnia – o szer. min 5,5 m;
- 4) chodnik – jednostronny, sytuowany po wschodniej lub północnej stronie jezdni;
- 5) pasy zieleni – w formie dwustronnego szpaleru drzew, sytuowanych wzdłuż jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) na odcinku wskazanym na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 2 pkt 3;
- 7) w granicach pasa drogowego o szerokości większej niż 12 m dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych, w tym szczególnie zapewniających obsługę terenu 2MU.

§ 49.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDL ustala się przeznaczenie : ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ulica klasy lokalnej (L);
 - 2) szerokość pasa drogowego – od 12 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 5,0 m;
 - 4) chodnik – min jednostronny;
 - 5) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

§ 50.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się przeznaczenie: droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość pasa drogowego - min 6,0 m;
 - 2) szerokość jezdni dostosować do przejazdu pojazdów oraz obsługi przyległych do pasa drogowego garaży zamkniętych;
 - 3) jezdnię drogi 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.

§ 51.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDD ustala się przeznaczenie: ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ulica klasy dojazdowej (D);
 - 2) szerokość pasa drogowego - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 4,5 m;
 - 4) zakazuje się powiązań z drogą KDZ;
 - 5) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć placem manewrowym, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 6) w pasie drogowym sytuować parkingi przyuliczne.

§ 52.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDP ustala się przeznaczenie: droga piesza.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość pasa drogowego – od 3 m do 6 m;

2) dopuszcza się likwidację drogi pieszej oraz powiększenie jej kosztem sąsiednich działek budowlanych.

§ 53.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga wewnętrzna;
 - 2) droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego – min 8 m;
 - 3) dopuszcza się realizację jezdni z wtopionymi krawężnikami, przy czym nawierzchnię i wystrój posadzki należy dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego różnicować barwą i fakturą nawierzchni;
 - 4) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

§ 54.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDW ustala się przeznaczenie - droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego – od 12 m do 20 m;
 - 3) w pasie drogowym sytuować parkingi przyuliczne, zapewniające obsługę sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem.

§ 55.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDW ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) drogę projektować jako ulicę klasy dojazdowej (D) lub jako dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
 - 2) szerokość pasa drogowego – min 10 m;
 - 3) jezdnia – o szer. min 4,5 m;
 - 4) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć placem manewrowym, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 56.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się przeznaczenie - urządzenia elektroenergetyczne.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) teren zagospodarować zielenią niską;
 - 2) teren biologicznie czynny – min 5% powierzchni terenu;
 - 3) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) gabaryty budynków – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 5) wysokość budynków - do 6 m do najwyższego położonego punktu obiektu budowlanego.

§ 57.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem G ustala się przeznaczenie - urządzenia gazowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) teren zagospodarować zielenią niską;
 - 2) teren biologicznie czynny – min 5% powierzchni terenu;
 - 3) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) gabaryty zabudowy – do 1 kondygnacja nadziemna;
 - 5) wysokość zabudowy - do 6 m do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego.

DZIAŁ III. Przepisy końcowe

§ 58.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie na terenie oznaczonym symbolem:
 - a) 1PP, istniejącej hodowli zwierząt koniowatych, o obsadzie do 10DJP, związanej z prowadzoną działalnością rekreacyjną,
 - b) 2PP, istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakazem zwiększania liczby lokali mieszkalnych,
 - c) 2MU, istniejącej naprawy pojazdów;
 - 2) dotychczasowy sposób ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie przepisów prawa budowlanego i ustawy o drogach publicznych;
 - 3) zakazuje się prowadzenia nowych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) 1MU, 2MU i 1U - urządzeniami ogródków gastronomicznych;
 - 2) 5KS – tymczasowymi obiektami usługowo-handlowymi, związanymi z sezonową obsługą cmentarza komunalnego.

§ 59.

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) 1-2MU – 20%;
 - 2) 1U, 2U, PU, 1-3PP – 30%.
2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulega zmianie.
3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§ 60.

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

§ 61.

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

§ 62.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

§ 63.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 2012 r.

Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo-składowymi.

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo-składowymi, w dniach od 1 grudnia 2011 roku do 3 stycznia 2012 roku oraz w ustalonym terminie składania uwag do ww. projektu planu tzn. do dnia 17 stycznia 2012 roku, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej wniosły jedną uwagę. Uwaga, wniesiona dnia 16.01.2012 r. przez właściciela działek o nr ewid. 960/12, 959/30 i 960/16, została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta Brzegu dnia 27 stycznia 2012 roku.

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, po zapoznaniu się ze sposobem rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Brzegu uwagi wniesionej do projektu ww. planu, nie uwzględnia jej w zakresie:

- a) zmniejszenia planowanej szerokości pasa drogowego ul. Starobrzeskiej, stanowiącej ulicę klasy zbiorczej (Z), do 16-18m w celu nie poszerzania go kosztem działek o nr ewid. 960/12 i 959/30;
- b) usytuowania szpaleru drzew w pasie drogowym ul. Starobrzeskiej, wzdłuż granicy działek, będących własnością wnoszącego uwagę;

z następującym uzasadnieniem:

- minimalna szerokość pasa drogowego, wymagana rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.1999.43.430 ze zm.) dla ulicy klasy zbiorczej, wynosi 20m. Zwężenie szerokości pasa drogowego ul. Starobrzeskiej do 16-18m w świetle ww. przepisów jest więc niemożliwe, a w szczególności zwężenie jego szerokości na odcinku ok. 30m, stanowiącym własność wnoszącego uwagę, bowiem zagrażało by to płynności ruchu na drodze oraz bezpieczeństwu jej użytkowników. Jednocześnie projekt planu podtrzymuje ustalenia obowiązującego planu miejscowego miasta Brzeg;
- planowane zagospodarowanie pasa drogowego ulicy Starobrzeskiej, w tym planowane usytuowanie pasów zieleni wraz z podwójnym szpalerem drzew, jest istotnym elementem zagospodarowania pasa drogowego, zapewniającym poprawę walorów użytkowych i estetycznych tej ulicy, w konsekwencji skutkujących podniesieniem jej rangi i atrakcyjności, jako jednej z głównych ulic wprowadzających ruch komunikacyjny do miasta oraz jako głównej ulicy zapewniającej dojazd i dojazd do cmentarza komunalnego.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2, pkt 3, pkt 4 i pkt 12 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 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U.2009.157.1240 ze zmianami: Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 238, poz. 1578 i Nr 257, poz. 1726; z 2011r. Nr 185, poz. 1092, Nr 201, poz. 1183, Nr 234, poz. 1386, Nr 240, poz. 1429 i Nr 291, poz. 1707), Rada Miejska Brzegu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy miasta Brzegu, oraz o zasadach ich finansowania:

1. Inwestycje ujęte ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:
 - a) budowę gminnych dróg publicznych, oznaczonych symbolem 1KDL, 2KDL i 2KDD, na łącznym odcinku ok. 600 m;
 - b) budowę chodnika, ścieżki rowerowej i zieleni towarzyszącej w pasie drogowym drogi, oznaczonej symbolem KDZ, na odcinku ok. 1000 m;
 - c) rozbudowę wodociągu komunalnego na odcinku ok. 300 m;
 - d) rozbudowę miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej na odcinku ok. 300 m.
2. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych :
 - a) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Miasto Brzeg; w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację ww. zadań gminnych, z uwzględnieniem dochodów uzyskanych ze sprzedaży gruntów będących własnością gminy, położonych w granicach obszaru objętego planem, oraz podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
 - b) fundusze strukturalne;
 - c) kredyty, pożyczki preferencyjne;
 - d) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).

Uzasadnienie do Uchwały Nr

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 2012 r.

Dnia 28 kwietnia 2010 roku, Rada Miejska Brzegu podjęła uchwałę Nr LVII/626/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo-składowymi. Obszar objęty planem położony jest w południowo-wschodniej części terenów zabudowanych miasta Brzeg, a jego granicę stanowi od południa droga krajowa nr 94, stanowiąca obwodnicę miejską, od zachodu ulica Szymanowskiego w istniejącym przebiegu oraz od północnego-wschodu ul. Starobrzieszka. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany jako zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 6 lutego 2004r. Nr 7, poz. 121). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo-składowymi, sporządzono w celu weryfikacji powiązań układu komunikacyjnego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym, weryfikacji przeznaczenia terenów oraz ukształtowania zharmonizowanych, kompletnych i czytelnych zespołów zabudowy usytuowanych wzdłuż ul. Starobrzieszkiej, stanowiących wizytówkę dla wjeżdżających do miasta, a także w celu podniesienia rangi i znaczenia komunikacyjnego ul. Starobrzieszkiej.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w styczniu 2011 roku ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla ww. obszaru. W ustalonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach terminie od 19 stycznia do 12 lutego 2011 roku wpłynęły wnioski od organów opiniujących i uzgadniających projekt planu, w których mowa w art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz dwa wnioski od osób fizycznych. Wnioski złożone przez osoby fizyczne dot. przeznaczenia i zagospodarowania działek o nr ewid. 959/4, 957/1 i 959/15.

Wnioski złożone przez ww. organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostały uwzględnione, stosownie do problematyki obszaru objętego planem. W projekcie planu uwzględniono w całości jeden wniosek złożony przez osoby fizyczne oraz częściowo uwzględniono wniosek drugi.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo-składowymi, są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta BRZEGU, zatwierdzonym uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008r., w szczególności uwzględniają model struktury funkcjonalno-przestrzennej, przyjętą politykę przestrzenną dla zespołów funkcjonalno-przestrzennych M1, U3 i P2 tzn. uwzględniają:

- sytuowanie, wzdłuż podstawowego układu ulicznego miasta tj. ul. Starobrzieszkiej, budynków o funkcjach usługowych i biurowych oraz powstania zabudowy o wysokich standardach rozwiązań przestrzennych, stanowiącej wizytówkę dla wjeżdżających do miasta;
- wykształcenia skończonych kompozycyjnie zespołów zabudowy mieszkaniowej, w sposób zapewniający jej ochronę przez uciążliwym oddziaływaniem zespołu aktywności gospodarczej;
- modernizację i rozbudowę układu drogowego, zapewniającą czytelność, poprawę jego funkcjonalności oraz integrację przestrzenną elementów struktury przestrzennej;

- realizację czytelnych i spójnych ciągów pieszych oraz rowerowych zapewniających powiązania z cmentarzem komunalnym.

Działając zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2008.199.1227) Burmistrz Brzegu, sporządzający projekt ww. dokumentu, pismem Nr UOŚ.I.7322-16/10/11 z dnia 13.01.2011 roku wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz pismem Nr UOŚ.I.7322-16/10/11 z dnia 13.01.2011 roku do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Brzegu, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w strategicznej prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu ww. dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Zakres prognozy został uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo nr WOŚ.411.9.2011.KM z dnia 21 stycznia 2011 roku) oraz przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Brzegu (pismo NZ/BK-4321-1/11 z dnia 18 stycznia 2011 r.).

Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2008.199.1227 ze zm.), równoległe z projektem planu. W stosunku do ustaleń obowiązującego planu, rozwiązania przyjęte w projekcie planu uznano za korzystne dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska i przyrody oraz krajobrazu kulturowego. W prognozie oddziaływania na środowisko nie zaproponowano alternatywnych rozwiązań do ustaleń zawartych w projekcie planu, ponieważ propozycje w nim zawarte okazały się korzystne dla:

- środowiska, w maksymalnym stopniu zabezpieczając go przed oddziaływaniem istniejącej i planowanej zabudowy, nie wprowadzając zagrożeń (z wyłączeniem przypadków nie respektowania obowiązującego prawa);
- przyrody – nieznacznie wzbogacając walory florystyczne, a w konsekwencji faunistyczne;
- krajobrazu – ze względu na czytelne i harmonijne ukształtowanie zabudowy oraz zieleni jej towarzyszącej, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Jednocześnie w prognozie stwierdzono, że nie wystąpią negatywne oddziaływania projektu planu na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t.Dz.U.2009.151.1220 ze zm.), w szczególności na obszar Natura 2000. Obszar objęty planem położony jest bowiem peryferyjnie w stosunku do ww. obszarów chronionych i nie jest też ważny dla integralności sieci tych obszarów. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko, w związku z brakiem takiego oddziaływania.

Zgodnie z wymogami art. 17 pkt 6 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów oraz instytucji w niej wymienionych, w szczególności zgodnie z wymogami art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2008.199.1227 ze zm.), uzyskał pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Brzegu, postanowienie Nr NZ/BK-4321-1/11 z dnia 03.11.2011 roku, oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu, pismo nr WOŚ.410.160.2011.KM z dnia 17.11.2011 r.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 1 grudnia 2011 roku do 3 stycznia 2012 roku. Dyskusja publiczna nad przyjętym w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się dnia 2 grudnia 2011 roku. W trakcie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, a także po zakończeniu okresu wyłożenia do dnia 17 stycznia 2012 roku, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej wniosły 1 uwagę. Uwaga dotyczyła braku zgody wnoszącego uwagę na:

- 1) poszerzenie pasa drogowego ulicy Starobrzeskiej kosztem działek nr 960/12 i 959/30;

2) sytuowanie w pasie drogowym ul. Starobrzeskiej szpaleru drzew wzdłuż granicy działki 960/12, 959/30 i 960/16.

Wyżej wymienione działki położone są w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem 1PP (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) i KDZ (tereny dróg publicznych zbiorczych). Uwaga dot. planowanego zwiększenia szerokości pasa drogowego ul. Starobrzeskiej kosztem działki nr 960/12 i 959/30 została w części uwzględniona przez Burmistrza Miasta Brzegu tzn. zmniejszono szerokość pasa drogowego ul. Starobrzeskiej do minimalnej szerokości 20m, wymaganej dla dróg klasy zbiorczej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.1999.43.430 ze zm.). Pozostała część uwagi nie została uwzględniona.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z pozytywnego rozpatrzenia części ww. uwagi przez Burmistrza Miasta Brzegu, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.), w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę wymaganą ww. ustawą tzn. ponowiono uzgodnienia z organami właściwymi do dokonanych w projekcie planu zmian. W ich wyniku ponownie uzyskano pozytywne uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (pismo ZN.5150.72.2012.ZW z dnia 13.03.2012 r.) oraz zarządcy drogi (brak odpowiedzi burmistrz uznał za pozytywne uzgodnienie zmian wprowadzonych w projekcie planu).

W związku z udziałem społeczeństwa w opracowaniu ww. dokumentów nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi zainteresowanych udziałem w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania projektu planu miejscowego na środowisko.

Projekt planu obejmuje inwestycje z zakresu infrastruktury drogowej i technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, jest korzystne ponieważ:

- 1) zostanie uporządkowany układ komunikacyjny, który znacznie zwiększy możliwości inwestowania na obszarze objętym planem;
- 2) realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu:
 - sprzedaży gruntów położonych w pasach drogowych, planowanych dotychczas dróg, na poprawę zagospodarowania przyległych nieruchomości,
 - wzrostu wielkości wpłacanego podatku od nieruchomości i budynków.

Koszty realizacji infrastruktury technicznej, stanowiącej zadanie własne gminy zostaną pokryte w części z dochodów uzyskanych ze sprzedaży gruntów budowlanych, będących własnością gminy Brzeg, oraz z podatków od nieruchomości - w dłuższym czasie. W konsekwencji uchwalenie projektu planu jest korzystne dla gminy, ponieważ przyczyni się (w okresie dłuższym niż 3 lata) do wzrostu jej dochodów z tytułu wzrostu podatków od nieruchomości i budynków oraz prowadzonej działalności gospodarczej.