

(PROJEKT)
Uchwała NR/11
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 2011r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Starobrzeską, od północy magistralną linią
kolejową, od zachodu ul. 1 Maja oraz od południa ul. Słowackiego**

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; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. 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 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043), w związku z uchwałą Nr XLVII/460/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 18 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego uchwałą nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 roku, **Rada Miejska Brzegu uchwała, co następuje:**

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zwany w dalszej części uchwały planem, dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Starobrzeską, od północy magistralną linią kolejową, od zachodu ul. 1 Maja oraz od południa ul. Słowackiego.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały 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) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzeg, stanowiące załącznik nr 2;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

§3

1. W planie określono:
 - 1) §6-7 - przeznaczenie terenów;
 - 2) §8-9 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) §10-12 - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego;

- 4) §13-15 – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 5) §16-17 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) § 18-19- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - 7) §20 - zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
 - 8) §21-23 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 9) §24-26 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 10) §27-33 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
 - 11) §34-68 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki ich zabudowy oraz zagospodarowania;
 - 12) §69 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
 - 13) §70 - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie określono także granice terenu zamkniętego.
 3. W planie nie określa się:
 - 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony przyrody oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
 - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, a także granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) symbole literowe lub liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
 - 2) usytuowanie trasy rowerowej;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) linie zabudowy - obowiązujące;
 - 5) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
 - 6) granice ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy;
 - 7) budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy;
 - 8) obowiązujące usytuowanie akcentu architektonicznego;
 - 9) budynki dysharmonijne wymagające zmiany sposobu użytkowania i przebudowy;
 - 10) elewacje eksponowane wymagające ukształtowania;
 - 11) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
 - 12) pojedyncze drzewa i grupy drzew objęte ochroną,
 - 13) obowiązujące uzupełnienie lub usytuowanie szeregu drzew;
 - 14) strefa B - ochrony konserwatorskiej;
 - 15) budynki objęte ochroną konserwatorską
 - 16) strefa OW – obserwacji archeologicznej.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§5

1. Następujące pojęcia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:
 - 1) **akcent architektoniczny** – część budynku, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną lub wysokość,
 - 2) **budynki dysharmonijne** – budynki, które funkcją, formą, gabarytami lub stanem technicznym obniżają rangę i znaczenie komunikacyjne dróg pieszych, a także naruszają ład przestrzenny otoczenia;
 - 3) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych, a także garaż oraz wiatra garażowa usytuowana na terenach zabudowy mieszkaniowej;

- 4) **budynek pomocniczy** – budynek z pomieszczeniami garażowymi, gospodarczymi i technicznymi na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej i usługowej, służący potrzebom zakładu (instytucji), na terenie którego jest usytuowany;
- 5) **budynek towarzyszący** – budynek biurowy, socjalny i usługowy, usytuowany na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący obsłudze zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
- 6) **budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy** – budynki tworzące historyczny układ urbanistyczny lub ruralistyczny, o ściśle zdefiniowanej kompozycji przestrzennej i architektonicznej zabudowy;
- 7) **dach:**
 - a) **płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem od 0° do 14°, także dach odwrócony, w tym dach zielony,
 - b) **niski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem większym niż 14° do 34°,
 - c) **wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem większym niż 34° do 50°;
- 8) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach mansardowy;
- 9) **działka budowlana** – w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 10) **garaż:**
 - a) **wielostanowiskowy** – garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub usługowy, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej,
 - b) **zamknięty** – wolnostojący, jednokondygnacyjny budynek z boksami garażowymi;
- 11) **linia wydzielenia wewnętrznego** – część terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem literowym lub literowo-liczbowym;
- 12) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi/ulicy do zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi/ulicy;
- 13) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi/ulicy do zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, przy czym:
 - a) na linii zabudowy należy sytuować min. 60% długości ściany frontowej budynku,
 - b) linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni dla niepełnosprawnych, 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 innych budynków i wiat, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 14) **nośnik reklamowy** – budowla służąca reklamie, a także reklamy umieszczane na obiektach budowlanych, urządzeniach lub ich częściach, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych instytucji;
- 15) **obszar przestrzeni publicznej** – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 16) **parking otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe dla samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;
- 17) **pierzeja zabudowy** – zespół budynków sytuowanych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych, przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż dróg lub terenów przestrzeni publicznej, a także zabudowa sytuowana obrzeżnie w formie kwartałów zabudowy;
- 18) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 19) **przeźródź wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia komunikacyjnego;

- 20) **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;
- 21) **sieci uzbrojenia terenu** – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 22) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 23) **szczególne wymagania architektoniczne** – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 24) **teren** - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 25) **trasa rowerowa** – droga dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniającą bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmującą wydzielone ścieżki rowerowe lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów,
- 26) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia do uprawiania sportu takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki zdrowia oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem tras sportów motorowych,
- 27) **wskaźnik zabudowy** - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, w powierzchni tej działki budowlanej lub terenu;
- 28) **zieleń towarzysząca** - zieleń przydomowa, ozdobna i izolacyjna, w tym towarzysząca zabytkowym założeniom przestrzennym i budynkom, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;
- 15) **zjazd** - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

Rozdział 2 **Przeznaczenie terenów**

§6

1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem:
 - a) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – projektowane (§34),
 - b) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - istniejące (§35-36),
 - c) MWp – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - projektowane (§37-38);
 - d) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§39),
 - 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:
 - a) U – tereny zabudowy usługowej (§40),
 - b) UH – tereny usług handlu (§41-42),
 - c) UO – tereny usług edukacji i wychowania (§43-44);
 - 3) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:
 - a) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§45-46);
 - 4) tereny zieleni i wód, oznaczone symbolem:
 - a) ZP – tereny zieleni urządzonej (§47),
 - b) ZS – tereny skwerów i zieleńców (§48),
 - c) ZI – tereny zieleni izolacyjnej (§49);
 - 5) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:
 - a) KS – tereny urządzeń komunikacji (§50-51),
 - b) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
 - KDZ – zbiorczych (§52),
 - KDL – lokalnych (§53-54),
 - KDD – dojazdowych (§55-59),
 - c) KDP – tereny dróg publicznych pieszych (§60-63),
 - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§64-67),
 - e) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§68).

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

- 1) szczegółowe przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych planu;
- 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

§7

1. Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:

1) **zabudowa mieszkaniowa**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, zajmujące nie więcej niż 20% 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 wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 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, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- d) **zabudowa zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, służący do okresowego zamieszkania uczniów lub pracowników, w tym schronisko młodzieżowe, internat, bursa itp. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) **usługi**, obejmujące następujące klasy przeznaczenia terenu:

- a) **biura** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez organizację i stowarzyszenia społeczne, polityczne, gospodarcze, religijne, a także związane z administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, pośrednictwem, archiwizowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem danych, działalnością wydawniczą i medialną, reklamą, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, przygotowaniem oprogramowania, obsługą socjalną, pocztowo-telekomunikacyjną, obsługą nieruchomości i turystyki, oraz agencje ochrony, biura projektów, prawnicze, notarialne i inne o podobnym charakterze,
- b) **gastronomia** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, stołówki, oraz inne o podobnym charakterze, także wraz z usługami cateringowymi,
- c) **handel detaliczny drobnopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie służące detalicznej sprzedaży towarów klientom, o powierzchni sprzedaży do 400m², wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym, materiałami masowymi oraz paliwami do pojazdów mechanicznych,
- d) **handel detaliczny średniopowierzchniowy** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie służące detalicznej sprzedaży towarów klientom, o powierzchni sprzedaży od 400m² do 2000m², wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym, materiałami masowymi oraz paliwami do pojazdów mechanicznych,
- e) **opieka zdrowotna** – należy przez to rozumieć zakłady opieki zdrowotnej otwartej (ambulatoryjnej) tzn. przychodnie, ośrodki zdrowia, poradnie, ambulatoria, laboratoria medyczne i diagnostyczne, pracownie specjalistyczne takie jak ortopedyczne, protetyki stomatologicznej, ortodontji, 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 budynki lub ich części wykorzystywane przez instytucje i organizacje niosące pomoc osobom starszym, chorym, niepełnosprawnym, ubogim lub 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 obiekty i powierzchnie umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi, tańca oraz inne o podobnym charakterze,

- h) **rozrywka** – należy przez to rozumieć salę taneczną, kluby (literackie, artystyczne, taneczne, muzyczne), salony gier, sale bilardowe, sale bilardowe, kręgielnie, wypożyczalnie nośników informatycznych oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem dyskoteki,
- i) **obiekty targowe** - należy przez to rozumieć halę targową, bazar i targowisko miejskie, służące obsłudze klientów detalicznych;
- j) **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 wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o podobnym charakterze,
- k) **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, weterynaryjne, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, usługi finansowej i ubezpieczeniowej oraz inne o podobnym charakterze,
- l) **usługi edukacji** – należy przez to rozumieć publiczne szkoły podstawowe, ponadpodstawowe i uczelnie wyższe, a także jednostki naukowo-badawcze, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- m) **usługi kształcenia** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane przez szkoły niepubliczne, wspomagające proces nauczania lub doskonalenia zawodowego, a także oferujące kursy i szkolenia, z wyjątkiem nauki jazdy pojazdami,
- n) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć sale koncertowe, muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, biblioteki i mediateki, czytelnie, centra i punkty informacyjne, domy kultury i świetlice i inne, o podobnym charakterze;
- o) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części związane z zakwaterowaniem turystycznym takie jak hotel, motel, pensjonat, zajazd, gospoda, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne, wraz z obiektami oraz urządzeniami towarzyszącymi, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych takich jak pole namiotowe itp.,
- p) **usługi sportu** – kryte w całości lub części obiekty budowlane umożliwiające uprawianie sportu, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne itp., oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- q) **usługi wychowania** – należy przez to rozumieć przedszkola, punkty przedszkolne, zespoły wychowania przedszkolnego, żłobki, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, a także ochronki, kluby malucha, zapewniające opiekę dzieciom przez cały dzień lub w wybranych godzinach;
- 3) **zabudowa techniczno-produkcyjna**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
 - a) **bazy maszyn i urządzeń** – należy przez to rozumieć bazy logistyczne, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne, budowlane, 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, 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 inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem giełd towarowych,
 - 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 oraz inne o podobnym charakterze,
 - e) **obsługa pojazdów** – należy przez to rozumieć usługi w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa, z wyjątkiem stacji paliw,
 - f) **produkcja drobna** – należy przez to rozumieć działalność wytwórcza lub usługowa zakładów rzemieślniczych stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich 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 lub przetwórczej, z wyjątkiem działalności wydobywczej,

- h) **stacje paliw** - należy przez to rozumieć stacje paliw płynnych, samodzielne stacje gazu płynnego i stacje kontenerowe, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) **urządzenia gospodarki odpadami** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie związane skupem i zbiórką surowców wtórnych tj. papieru, szkła lub złomu, z wyjątkiem segregacji, przeładunku, odzysku, unieszkodliwiania i składowania odpadów;
- 5) **zieleni**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) **zieleni parkowa** – należy przez to rozumieć ogólnodostępny park, z przewagą zieleni wysokiej, wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami służącymi rekreacji codziennej (plac zabaw dla dzieci, ławki) oraz elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe,
 - b) **skwery i zieleńce** – należy przez to rozumieć zieleni urządzonej rekreacji codziennej z placem zabaw dla dzieci i urządzeniami utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepaki, miejsca czasowego gromadzenia odpadów bytowych), towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
 - c) **zieleni izolacyjna** – należy przez to rozumieć pas zieleni urządzonej, zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami,
 - d) **wody** – należy przez to rozumieć wody powierzchniowe stojące, takie jak zbiorniki retencyjne, stawy i inne sztuczne zbiorniki wodne, związane z rekreacją codzienną, wraz z urządzeniami wodnymi;
- 6) **komunikacja i infrastruktura techniczna**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) **droga piesza** – należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów,
 - 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 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 z towarzyszącymi urządzeniami parkowania,
 - d) **ulica** - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, także wraz z towarzyszącymi urządzeniami parkowania,
 - e) **obiekt parkowania** - parking wielopoziomowy,
 - f) **urządzenia parkowania** – należy przez to rozumieć miejsca parkingowe dla pojazdów, lub ich zespoły,
 - g) **urządzenia elektroenergetyczne** – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN;
 - h) **urządzenia kanalizacyjne** – należy przez to rozumieć przepompownie ścieków, urządzenia podczyszczające ścieki, osadniki oraz inne urządzenia na sieciach kanalizacyjnych;
- 4) **urządzenia telekomunikacyjne** – należy przez to rozumieć telekomunikacyjne wieżowe stacje bazowe.
2. Na terenach, o których mowa §6 ust.1, można sytuować:
- 1) wyłącznie klasy przeznaczenia terenu ustalone przepisami szczegółowymi planu;
 - 2) sieci uzbrojenia terenu związane z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w §6 ust. 1, a także inne sieci, jeśli nie kolidują z istniejącą lub planowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenów;
 - 3) drogi wewnętrzne, zieleni towarzyszącą i obiekty małej architektury.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§8

- 1. Ustala się granice ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy dawnych koszar Pionierkaserne, z lat 30-tych XX wieku, wymagającego ochrony i rewaloryzacji.
- 2. Dla terenów położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy, o którym mowa w ust. 1, obowiązują:
 - 1) nakaz zachowania ściśle zdefiniowanej pod względem urbanistycznym i architektonicznym kompozycji historycznego układu przestrzennego:
 - a) układu budynków istotnych dla kompozycji historycznego zespołu zabudowy,
 - b) układu ulic dojazdowych do zespołu zabudowy wraz z układem zieleni towarzyszącej ulicy

- dojazdowej 2KDD,
- c) zamknąć wewnątrz zespołu zabudowy murem z otworem bramowym, zapewniającym przejście piesze pomiędzy budynkami;
 - d) formy architektonicznej budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy oraz ich historycznych materiałów wykończeniowych elewacji, geometrii i rodzaju pokrycia dachu, w tym doświetlenia poddasza w formie „wolego oka”;
- 2) zakazuje się:
 - a) nadbudowy i rozbudowy budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, z wyjątkiem nadbudowy budynku usytuowanego przy ul. Żeromskiego nr 6-6a i nr 8 o dach wysoki, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu,
 - b) sytuowania budynków gospodarczych;
 - 3) dopuszcza się uzupełnienie zespołu zabudowy nowymi budynkami, sytuowanymi zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem dostosowania ich formy architektonicznej i materiałów wykończeniowych elewacji do cech historycznego zespołu zabudowy;
 - 4) zagospodarowanie terenu, w tym szczególnie przestrzenie publiczne i wspólne, należy kształtować z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia.

§9

- 1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:
 - 1) przy sytuowaniu nowych budynków i rozbudowie budynków istniejących należy respektować linie zabudowy, ustalone przepisami szczegółowymi planu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku, zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy, w przypadkach:
 - a) dopuszczonych przepisami szczegółowymi planu,
 - b) określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zachowania istniejącej zabudowy oraz jej odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - 3) 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,
 - d) jednolite formy doświetlenia poddasza użytkowego oraz sposób jego sytuowania na połaci dachowej;
 - 4) jeśli wynika to z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek, dopuszcza się:
 - a) wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej,
 - b) wprowadzenie różnych kolorów na elewacji,
 - c) przebudowę i zabudowę balkonów i logii,
 - d) usytuowanie okien na dachu budynku w celu doświetlenia poddasza użytkowego;
 - 6) zakazuje się częściowej nadbudowy budynków mieszkalnych;
 - 7) przy nadbudowie, rozbudowie lub przebudowie budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej, segmenty budynku niekoniecznie muszą być lustrzanym odbiciem, przy czym należy zachować dla obu segmentów jednakowe:
 - a) wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do kalenicy dachu,
 - b) geometrię dachu oraz materiały wykończenia elewacji i dachu;
- 2. Na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem MU, 1PU i 2PU, zakazuje się sytuowania:
 - 1) wolnostojących budynków gospodarczych i pomocniczych, lub ich zespołów.
 - 2) na elewacjach frontowych budynków urządzeń budowlanych i technicznych;
 - 3) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2m;
 - 4) nośników reklamowych jako namalowanych i zawieszanych na ścianach budynków.
- 3. Należy zapewnić iluminację stałą zabytkom, o których mowa w §14 ust. 1 pkt 1-2;
- 4. Dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania ustala się obowiązek:
 - 1) kompleksowego projektowania i realizacji zagospodarowania terenu;

- 2) zachowania spójnych form małej architektury;
- 3) stosowania stylowych form oświetlenia ulicznego;
- 4) stosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;
- 5) kształtowania zagospodarowania z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia, w sposób spójny z sąsiednimi przestrzeniami wymagającymi specjalnego opracowania.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§10

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się:
 - 1) sytuowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) sytuowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - 3) tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.
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 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. Stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w tym szczególnie:
 - 1) w systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne,
 - 2) przy składowaniu na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną;
 - 3) stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów lub pozwalające utrzymać ich ilość możliwie na najniższym poziomie.
5. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.
6. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko.
7. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
 - 1) 1UO i 2UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) MN, 1MW, 2MW, 1MWp i 2MWp – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - 3) MU – jest terenem mieszkaniowo – usługowym.
7. Budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane w odległości do 40m od linii rozgraniczającej ul. 1-go Maja, Starobrzeskiej i Słowackiego należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

§11

1. Odpady bytowe i komunalne odprowadzić na składowisko komunalne. Minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w pojemnikach sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska.
2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi, wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić:
 - 1) w granicach nieruchomości, na której są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego gromadzenia;

- 2) odbiór tych odpadów przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.
3. Masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać do podniesienia poziomu i ukształtowania terenów lub gospodarczo, w miejscach wskazanych przez burmistrza.

§12

1. Obejmuje się ochroną pojedyncze drzewa i szeregi drzew, wskazane na rysunku planu:
 - 1) zakazuje się podejmowania w obrębie rzutu korony drzewa robót i innych działań mogących spowodować zniszczenie, uszkodzenie lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
 - 2) nakazuje się uzupełnienie szeregu drzew gatunkami liściastymi, zgodnymi z gatunkami istniejącymi i warunkami siedliskowymi.
2. Dopuszcza się usunięcie drzew, o których mowa w ust. 1, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, jeśli:
 - 1) kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
 - 2) zagrażają bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:
 - 1) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolem 1PU i 2PU, sytuować liniowe zadrzewienia izolacyjne od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią urządzoną, dostosowaną do warunków siedliskowych i walorów kulturowych otoczenia;
 - 3) zachować istniejące szeregi drzew, usytuowane wzdłuż ulicy 1-go Maja i Słowackiego, oraz wykonać nowe, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W trakcie robót budowlanych drzewa należy zabezpieczać przed uszkodzeniami.

Rozdział 5 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§13

1. **Ustala się strefę B**, ochrony konserwatorskiej, o granicy wyznaczonej na rysunku planu.
2. Przedmiotem ochrony w strefie B, ochrony konserwatorskiej, jest historyczny układ ruralistyczny ulicowo-placowy dawnej wsi Stary Brzeg wraz z częściowo zachowaną XIX-XX wieczną zabudową, w tym szczególnie:
 - 1) układ przyulicznych dawnych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-gospodarczych, sytuowanych szczytowo do jezdni,
 - 2) układ dawnych budynków gospodarczych (stodół), sytuowanych w drugiej linii zabudowy kalenicowo do jezdni,
 - 3) historyczne linie zabudowy, o której mowa w pkt 1-2;
 - 4) forma budynków, w tym kształt rzutu, gabaryty i wysokości budynków, geometria dachu, sposób sytuowania kalenicy, tradycyjne materiały wykończeniowe oraz wystrój elewacji;
 - 5) historyczne zasady podziałów parcelacyjnych na działki budowlane;
 - 6) zabudowa objęta ochroną konserwatorską, budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy oraz inna zabudowa, o wartości lokalnej-kulturowej, pochodząca sprzed 1945 roku.
3. W strefie B, o której mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nakaz:
 - a) zachowania i przywrócenia do jak najlepszego stanu budynków objętych ochroną konserwatorską, wskazanych na rysunku planu, a także budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, o wartości lokalnej-kulturowej,
 - b) ujednoczenia form ogrodzeń, oświetlenia, obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej oraz dostosowania ich do wymogów konserwatorskich,
 - c) dostosowania form i kolorystyki nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych do walorów kulturowych budynków i wymogów konserwatorskich,
 - d) stosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych w nawierzchniach oraz w zadaszonych osłonach na odpady i ogrodzeniach;
 - 2) nakaz dostosowania nowej zabudowy do form zabudowy zabytkowej w zakresie usytuowania, linii zabudowy, gabarytów i wysokości, geometrii i pokrycia dachów, sposobu sytuowania kalenicy podziałów elewacji i form architektonicznych, w szczególności:
 - a) zachować prostokątny kształt rzutu oraz prostą bryłę budynku;

- b) szczytowy sposób sytuowania budynków przyulicznych oraz kalenicowy budynków sytuowanych na linii zabudowy charakterystycznej dla stodół,
 - c) poziom posadzki sytuować do 0,6m nad poziomem terenu,
 - d) obowiązuje dach o połaciach symetrycznych, o nachyleniu od 38° do 45°,
 - e) doświetlenie poddasza użytkowego nie może przekraczać połowy długości połaci dachowej, na której jest sytuowane,
 - f) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków stosować materiały tradycyjne (tynk, dachówka);
- 3) stosowania na ścianach zewnętrznych i dachach wyłącznie tradycyjnych materiałów i kolorów,
 - 4) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i nadbudowę budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, pod warunkiem zachowania wymogów pkt 2;
 - 5) zakazuje się sytuowania:
 - a) obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne,
 - b) na budynkach akcentów architektonicznych w formie wieżyczek, sterczyn itp.,
 - c) ogrodzeń z siatki ogrodzeniowej, z prefabrykatów betonowych i blachy,
 - d) urządzeń technicznych i budowlanych w sposób zakłócający układ przestrzenny lub obniżający walory kulturowe strefy.
4. Na obszarze strefy B, o której mowa w ust. 1, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych, określonych przepisami odrębnymi, a także pozwolenie na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §17 i §18, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane:
 - 1) budynek seminarium nauczycielskiego (ob. liceum ogólnokształcące), mur. ok. 1900r., ul. 1-go Maja 7 ;
 - 2) willa wraz z oficyną (ob. budynek usługowy), mur. ok. 1905r., ul. 1-go Maja 5;
 - 3) dom mur. ok. 1870r., ul. Starobrzeska 16;
 - 4) budynek mieszkalno-gospodarczy mur. I. 20-te XXw., ul. Starobrzeska 24;
 - 5) dom mur. ok. 1870r., ul. Starobrzeska 24a;
 - 6) willa (ob. budynek administracyjny) mur. ok. 1880r., ul. Starobrzeska 24b;
 - 7) ogrodzenie dawnego seminarium nauczycielskiego mur. ok. 1900r., ul. 1-go Maja 7.
2. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej w zabytkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-6, jest:
 - 1) ukształtowanie historycznej bryły budynku;
 - 2) geometria i rodzaj pokrycia dachu budynków;
 - 3) kompozycja i podziały elewacji, w tym szczególnie elewacji frontowych;
 - 4) historyczny rodzaj materiałów wykończenia ścian zewnętrznych;
 - 5) architektoniczny wystrój elewacji budynku (gzymsy, pilastry, opaski okienne i drzwiowe);
 - 6) rozmieszczenie i kształt stylowej stolarki okiennej oraz drzwiowej, a także ich dekoracja;
 - 7) historyczne elementy konstrukcji budynków (klatki schodowe, więźba dachowa) oraz elementy dekoracji wewnątrz.
3. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, jest miejsce usytuowania oraz historyczna forma oraz materiał cokołu i słupów obiektu małej architektury.
4. Dla zabytków, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) nakaz:
 - a) odtworzenia zniszczonych fragmentów detalu architektonicznego elewacji;
 - b) dostosowania nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku;
 - 2) zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej oraz dachu budynku wszelkich urządzeń technicznych i budowlanych;
5. Dopuszcza się odstępstwa od wymogów określonych w ust. 2-4, jeśli ich zakres jest zgodny z wymogami konserwatorskimi, uzyskanymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w §17, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15

1. **Ustala się strefę OW** - obserwacji archeologicznej, o granicach tożsamyh ze strefą B, ochrony konserwatorskiej, określoną na rysunku planu.
2. Przedmiotem ochrony w strefie OW są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z miejscem lokalizacji średniowiecznej wsi Stary Brzeg.
3. Wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, wyprzedzająco zgłosić je i uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, oraz prowadzić je zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Prowadzenie badań archeologicznych na zabytkach archeologicznych wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§16

1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznej:
 - 1) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
 - 2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami 1KDL i 1KDP;
2. Za przestrzeń publiczną uznaje się także następujące tereny:
 - 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KDZ, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 2KDP i 3KDP;
 - 2) fragment terenu oznaczonego symbolem 1MW, 2MW, 1MWp, 2MWp, MN, MU, U, 1UO i 2UO położony pomiędzy linią rozgraniczającą dróg publicznych, a linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu.
3. W obszarach przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 2:
 - 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, oraz sytuowanie sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym, w szczególności ich usytuowanie nie może naruszać ciągłości i szerokości chodnika oraz ścieżki rowerowej,
 - b) stosowanie ujednoczonej formy przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę,
 - c) sytuowanie zieleni w formach komponowanych lub formowanych;
 - 2) zakazuje się sytuowania:
 - a) miejsc dla kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów i ich selektywnego zbierania,
 - b) ogrodzeń z siatki ogrodzeniowej, z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%, a także wysokości większej niż 1,6m,
 - 5) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiącymi z nimi całość techniczno-użytkową.

§17

1. W obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w §16 ust.1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w §16 ust. 2, ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:
 - 1) zakazuje się umieszczania wszelkich nośników reklamowych na obiektach budowlanych, urządzeniach lub ich częściach oraz w formie wolnostojących konstrukcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych:
 - a) na słupach reklamowych o średnicy do 1,5m i wysokości do 4m,
 - b) na nośnikach reklamowych stanowiących stałe wyposażenie przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej o powierzchni do 2m²,
 - c) na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym, w trakcie wykonywania robót budowlanych.
2. W obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1, tablice informacyjne i szyldy, nie stanowiące nośników reklamowych w rozumieniu §5 pkt 14, należy sytuować zgodnie z następującymi zasadami:
 - 1) dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne służące informacji o zabytkach, informacji

- turystycznej oraz zakresie prowadzonej działalności w obiekcie, o powierzchni do 2m² i wysokości do 4m;
- 2) zakazuje się umieszczania tablic informacyjnych na budynku;
 - 3) na budynku dopuszcza się umieszczanie szyldów:
 - a) związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku,
 - b) na elewacji frontowej, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra,
 - c) o ujednoliconych, gabarytach, formie i stylu,
 - d) o powierzchni do 0,5m²;
 - 4) łączna powierzchnia szyldów i tablic informacyjnych, umieszczanych na budynku, nie może przekraczać 2% powierzchni elewacji, na której są umieszczone;
 - 5) zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:
 - a) na drzewach oraz promieniu rzutu ich korony,
 - b) w sposób przesłaniający historyczne detale architektoniczne budynku,
 - c) jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,
 - d) na szybach lub w oknach budynków objętych ochroną konserwatorską,
 - e) na ogrodzeniach i elementach małej architektury.
3. Formę nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych podporządkować walorom kulturowym obiektu budowlanego, a w przypadku ich usytuowania w strefie B, ochrony konserwatorskiej, uzgodnić zgodnie z wymogami §13 ust. 4.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§18

1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:
 - 1) mieszkania towarzyszące – 1 m.p. na mieszkanie;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jeden dom;
 - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,7 m.p. na mieszkanie;
 - 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 0,10 m.p. na jedno miejsce noclegowe;
 - 5) biura – 1 m.p. na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 6) gastronomia – 0,20 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne;
 - 7) handel detaliczny drobnopowierzchniowy – 1,5 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - 8) handel detaliczny średniopowierzchniowy i obiekty targowe – 3 m.p. na 100 m² powierzchni sprzedaży;
 - 9) opieka zdrowotna i pomoc społeczna – 5 m.p. na 100m² powierzchni użytkowej;
 - 10) rekreacja i rozrywka – 1 m.p. na 100m² powierzchni użytkowej;
 - 11) usługi edukacji, usługi kształcenia i usługi wychowania - 5 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 12) usługi kultury - 0,20 m.p. na 10 miejsc użytkowych;
 - 13) usługi turystyki – 0,25 m.p. na 1 miejsce noclegowe;
 - 14) zabudowa techniczno-produkcyjna – 0,20 m.p. na 1 zatrudnionego;
 - 15) pozostałe – 0,10 m.p. na 10 m² powierzchni użytkowej, z wyjątkiem terenów zieleni i wód.
2. W celu ochrony walorów kulturowych na terenach położonych w strefie B - ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §13, oraz w granicach ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy, o którym mowa w §8, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc parkingowych ustalonej w ust. 1 o max. 50%.
3. Z zastrzeżeniem ust. 4, miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 2, należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu lub na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu.
4. Dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych, zapewniających obsługę terenu oznaczonego symbolem:
 - 1) 1UO - na sąsiednim terenie urządzeń komunikacji, oznaczonym symbolem 1KS;
 - 2) 1MW – na sąsiednim terenie urządzeń komunikacji, oznaczonym symbolem 1KS, oraz w liniach rozgraniczających dróg publicznych, oznaczonych symbolem 1KDD i 2KDD;

- 3) 2MWp – na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem 5KDW, oraz na terenach urządzeń komunikacji wydzielonych liniami wydzielania wewnętrznego, oznaczonych symbolem 2KS.

§19

Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wskaźnik zabudowy, teren biologicznie czynny, gabaryty obiektów i geometrię dachów, ustalono w przepisach szczegółowych planu, indywidualnie dla poszczególnych terenów.

Rozdział 8 Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§20

1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.
3. Zakazuje się dokonywania wtórnego podziału terenów oznaczonych symbolami 1UO, 2UO, ZP i 1KS.
4. Z zastrzeżeniem ust. 3, podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem:
 - 1) zapewnienia wydzielanym działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej:
 - a) bezpośrednio z istniejących lub planowanych dróg, z uwzględnieniem wymogów §26,
 - b) z dróg wewnętrznych spełniających wymagania stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojeżdżenie i dojazd do budynków, określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wymogów §26;
 - 2) zachowania odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
 - 3) spełnienia wymagań w zakresie ochrony pożarowej i prawnie chronionych interesów osób trzecich;
 - 4) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych lub nieruchomości, zgodnie z ustalonymi w planie parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi.
5. Nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu, lub przy zachowaniu następujących parametrów:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem MN:
 - a) szerokość frontu działki – od 9m do 20m,
 - b) powierzchnia działki – od 250m² do 650m²;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem 1MWp i 2MWp:
 - a) szerokość frontu działki – min. 30m,
 - b) powierzchnia działki – min. 1000m²;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem MU:
 - c) szerokość frontu działki – min. 25m,
 - d) powierzchnia działki – min. 900m²;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem 1PU i 2PU:
 - a) szerokość frontu działki – min. 30m,
 - b) powierzchnia działki – min. 900m².
6. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 5, w przypadku sytuowania nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.
7. Kąt położenia granicy nowej działki budowlanej, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, powinien wynosić od 70° do 90°.
8. W przypadku nieruchomości położonych w granicach strefy B, ochrony konserwatorskiej, podziału można dokonać z uwzględnieniem wymogów § 13 ust. 4.
9. Dopuszcza się regulację granic działek niespełniających wymogów działki budowlanej.

Rozdział 9 Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§21

Na terenie położonym w sąsiedztwie magistralnej linii kolejowej, wydzielonej na rysunku planu granicą

terenów zamkniętych, obejmującym pas terenu o szerokości 20m:

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

§22

1. Do rowów melioracyjnych zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.
2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się:
 - 1) groduzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej, niż określono w przepisach odrębnych, oraz zakazywania przechodzenia przez ten obszar;
 - 2) sytuowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegowej rowu.

§23

Od rzutu skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości do rzutu budynków oraz jego części (balkonu, tarasu), a także do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§24

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju systemu dróg publicznych na obszarze objętym planem:
 - 1) zachowuje się drogi gminne oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD oraz 1KDP;
 - 2) planuje się:
 - a) poszerzenie pasa drogowego drogi, oznaczonej symbolem KDZ;
 - b) nowe drogi publiczne, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDD, 4KDD i 5KDD, zapewniające obsługę istniejącej i planowanej zabudowy,
 - c) powiązania piesze lub pieszo-jezdne, oznaczone symbolem 2KDP i 3KDP.
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 określonych przepisami odrębnymi,
 - b) etapową budowę i przebudowę dróg w dostosowaniu do występujących potrzeb;
 - 4) budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi;
 - 5) nowe i modernizowane drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

§25

1. Ustala się następujące zasady sytuowania dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:
 - 1) zachowuje się istniejące drogi, oznaczone symbolem
 - 2) planuje nowe drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW;
 - 3) dopuszcza się:
 - a) wydzielenie drogi oznaczonej symbolem 5KDW,

- b) zachowanie istniejących i sytuowanie nowych dróg wewnętrznych, nie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust.1 pkt 1, ustalono w przepisach szczegółowych.
 3. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. b, powinny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojazd i dojazd do budynków, przy czym:
 - 1) szerokość pasa drogowego powinna wynosić min. 6m;
 - 2) drogi nie zapewniające przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wielkości określonej przepisami odrębnymi.
 4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
 - 1) rozbudowę, przebudowę i remont dróg istniejących;
 - 2) zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, oraz sytuowanie nowej infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi.

§26

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

- 1) zakazuje się sytuowania nowych zjazdów:
 - a) z drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ (ul. Słowackiego), oraz z przyległej do granic obszaru objętego planem ul. 1-go Maja i Starobrzzeskiej,
 - b) z drogi pieszej, oznaczonej symbolem 1KDP, 2KDP i 4KDP;
- 2) z zastrzeżeniem ust. 1, dopuszcza się sytuowanie zjazdów na teren lub działkę budowlaną z pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych, bez ograniczeń;
- 3) usytuowanie zjazdu z dróg publicznych wymaga zgody zarządcy drogi; zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§27

1. Na obszarze objętym planem:
 - 1) zachowuje się istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu.
2. Istniejące sieci uzbrojenia terenu, w przypadku wystąpienia kolizji z nowym zagospodarowaniem lub zabudową terenu, należy przenieść lub zmodernizować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.
3. Na obszarze objętym planem ustala się ogólne zasady sytuowania sieci uzbrojenia terenu:
 - 1) nowe sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne i sytuować w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach określonych w §24 ust. 3 i §25 ust. 4 pkt 2;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie sieci uzbrojenia terenu jako towarzyszących inwestycjom na terenach istniejącej i planowanej zabudowy lub działce budowlanej, wyłącznie wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic geodezyjnych działek, jeśli nie koliduje to z ustalonym w planie przeznaczeniem i nie zakłóca możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie urządzeń uzbrojenia terenu jako wbudowane w inne obiekty budowlane.

§28

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

§29

1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - wyłącznie do miejskiego systemu kanalizacyjnego i na komunalną oczyszczalnię ścieków.

2. Ścieki przemysłowe odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji, o którym mowa w ust. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.
3. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej. Ścieki opadowe i roztopowe:
 - 1) z powierzchni zanieczyszczonych - należy przed wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oczyścić w separatorach, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
 - 2) niezanieczyszczone - odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) czyste, można wykorzystywać do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.
4. Urządzeniom kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sytuowanym na wydzielonych działkach, należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

§30

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN.
2. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1PU i 2PU, istniejące napowietrzne sieci średniego i niskiego napięcia, należy przebudować na podziemne.
3. Dla stacji transformatorowych SN ustala się:
 - a) zakaz sytuowania w strefie B, ochrony konserwatorskiej, oraz w granicach ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy,
 - b) obowiązek sytuowania budynków stacji transformatorowych w odległości min. 1,5m od granicy działki;
 - c) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§31

1. Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej.
2. Na terenach planowanej zabudowy wymagana jest realizacja nowych odcinków sieci dystrybucyjnej.
3. Dopuszcza się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, oraz z ekologicznych źródeł ciepła, zastrzeżeniem wymogów §10 ust. 3 i ust. 4 pkt 1.
 - 2) zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji.
3. Urządzeniom sieci ciepłowniczej zapewnić dostęp do drogi publicznej.

§32

1. Zaopatrzenie w gaz przewodowy – z istniejących i rozbudowanych sieci niskiego i średniego ciśnienia.
2. Dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego do celów technologicznych.
3. Na obszarze objętym planem zakazuje się zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych i technologicznych ze stacjonarnych zbiorników do magazynowania gazu płynnego, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1PU i 2PU.

§33

1. Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z §27.
2. Istniejące sieci telekomunikacyjne kolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów należy przebudować.
3. Nowe sieci i urządzenia telekomunikacyjne sytuować:
 - 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) z uwzględnieniem wymogów §8, §10, §13 i §14.

DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE Szczegółowe przeznaczanie terenów

oraz parametry i wskaźniki kształtowania ich zabudowy oraz zagospodarowania

Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej

§34

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) handel detaliczny drobnopowierzchniowy.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejących usług handlu detalicznego drobnopowierzchniowego.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) zjazd na działkę – zgodnie z wymogami §26;
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną sytuować w formie zabudowy szeregowej;
 - 3) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
 - 4) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego;
 - 5) zakazuje się sytuowania wolnostojących wiat, altan i przydomowych oranżerii;
 - 6) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - 6m od dróg 2KDL,
 - b) nieprzekraczalna - 15m od krawędzi jezdni drogi KDZ oraz 8m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni działki;
 - 8) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni działki;
 - 9) gabaryty budynków – od 2 kondygnacji nadziemnych do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 10) wysokość budynków – od 6,0m do 7,5m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 13m do kalenicy dachu;
 - 11) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§35

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) biura;
 - 3) usługi bytowe;
 - 4) handel detaliczny drobnopowierzchniowy.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się sytuowanie usług bytowych i handlu detalicznego drobnopowierzchniowego wyłącznie w parterze budynku, zlokalizowanego przy ul. 1-go Maja 9-13;
 - 2) zachowanie istniejących lokali biurowych i usług bytowych w piwnicach budynków.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §8;
 - 2) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie jako parking otwarty, zgodnie z wymogami §18;
 - 3) architekturę nowych budynków dostosować do budynków istniejących w zakresie gabarytów, formy, wysokości i geometrii dachu;
 - 4) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
 - 5) zakazuje się:
 - a) sytuowania budynków gospodarczych i pomocniczych,
 - b) wygradzania terenu i grodzienia wewnątrz międzyblokowych,
 - 6) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – od ul. 1-go Maja, drogi 2KDL, 1KDD, 3KDD, 4KDD i 1KDW, określona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) nieprzekraczalna - 3m od drogi 1KDD, 2KDD i 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) wskaźnik zabudowy:
 - a) istniejącej - dotychczasowy;
 - b) nowej – do 30% powierzchni działki;
 - 8) teren biologicznie czynny – min. 20% powierzchni działki;

- 9) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 10) wysokość budynków:
 - a) istniejących – dotychczasowy,
 - b) nowych - do 8m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 14m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych, jak na budynkach istniejących.

§36

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) handel detaliczny drobnopowierzchniowy.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącego handlu detalicznego drobnopowierzchniowego w parterze budynku, zlokalizowanego przy ul. 1-go Maja 15-19, oraz jego sytuowanie w obiektach wolnostojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
 - 2) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
 - 3) zakazuje się:
 - a) sytuowania budynków gospodarczych i pomocniczych,
 - b) wygradzania terenu,
 - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna -15m od krawędzi jezdni drogi KDZ oraz 5m od ul. 1-go Maja, drogi 2KDD i 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) wskaźnik zabudowy – do 25% powierzchni działki;
 - 6) teren biologicznie czynny – min. 20% powierzchni działki;
 - 7) gabaryty budynków:
 - a) mieszkalnych - od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) usługowych – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 8) wysokość budynków - od 4m do 18m do kalenicy dachu;
 - 9) geometrii dachu – nie określa się.

§37

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MWp** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zabudowę sytuować w pierzei zabudowy;
 - 2) budynki projektować w nawiązaniu do wysokości gzymsu, attyki i kalenicy dachu budynków usytuowanych na działkach sąsiednich;
 - 3) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje usytuowanie akcentu architektonicznego;
 - 4) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty lub w garażu wielostanowiskowym;
 - 5) zakazuje się:
 - a) sytuowania budynków gospodarczych,
 - b) wygradzania terenu i grodzienia wewnątrz międzyblokowych,
 - 6) z zastrzeżeniem ust. 7, linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – 8m od drogi 2KDL i 3KDD,
 - b) nieprzekraczalna – 8m od drogi 3KDP oraz 6m od drogi 1KDL i linii rozgraniczającej terenu 1UO;
 - 7) dopuszcza się:
 - a) dla części budynku stanowiącej akcent architektoniczny usytuowanie do 3m przed obowiązującą linią zabudowy,
 - b) inne linie zabudowy w przypadku realizacji zabudowy na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi według kompleksowego projektu zagospodarowania całego terenu, pod warunkiem zachowania jej sytuowania w pierzei zabudowy;
 - 8) wskaźnik zabudowy – do 30% powierzchni działki;
 - 9) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni działki;
 - 10) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
 - 11) wysokość budynków - od 6,5m do 9m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu;

- 12) geometria dachu - dach wysoki, dostosowany do zabudowy sąsiedniej.

§38

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MWp** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zabudowę sytuować w pierzei zabudowy;
 - 2) budynki projektować w nawiązaniu do wysokości gzymsu, attyki i kalenicy dachu budynków usytuowanych na działkach sąsiednich;
 - 3) do wnętrza międzyblokowego zapewnić przejazdy bramowe, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych,
 - 4) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje usytuowanie akcentu architektonicznego,
 - 5) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty lub w garażu wielostanowiskowym;
 - 6) obowiązuje kompleksowe projektowanie i realizacja wnętrza międzyblokowego, jako przestrzeni wspólnej;
 - 7) zakazuje się:
 - a) sytuowania budynków gospodarczych,
 - b) wygradzania terenu i grodzenia wnętrza międzyblokowych;
- 8) z zastrzeżeniem ust. 9, linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – 8m od drogi 1KDL, 2KDL i 4KDD;
 - b) nieprzekraczalna – 5m od drogi 5KDP oraz od linii wydzielenia wewnętrznego terenu 2KS;
- 9) dopuszcza się:
 - a) dla części budynku stanowiącej akcent architektoniczny usytuowanie do 3m przed obowiązującą linią zabudowy,
 - b) ustalenie innych linii zabudowy w przypadku realizacji zabudowy na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi według kompleksowego projektu zagospodarowania całego terenu, pod warunkiem zachowania jej sytuowania w pierzei zabudowy;
- 10) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni działki;
- 11) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni działki;
- 12) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 13) wysokość budynków - od 6,5m do 9m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu;
- 14) geometria dachu - dach wysoki, dostosowany do zabudowy sąsiedniej.

§39

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa;
 - 2) usługi;
 - 3) zabudowa techniczno-produkcyjna.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zabudowę mieszkaniową lokalizować wyłącznie w budynkach przyulicznych, usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy, ustalonej na rysunku planu;
 - 2) usługi lokalizować w budynkach przyulicznych, usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy, ustalonej na rysunku planu; dopuszcza się sytuowanie usług w innych budynkach;
 - 3) zabudowę techniczno-produkcyjną sytuować wyłącznie w tzw. drugiej linii zabudowy, charakterystycznej dla zabudowy dawnych stodoł, wskazanych jako budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §13;
 - 2) dla budynków objętych ochroną konserwatorską stosować wymogi §14;
 - 3) usytuowanie budynków na działce oraz przekształcenie dawnej zabudowy zagrodowej, o której mowa w §13, wymaga zachowania kompozycji tradycyjnego układu zabudowy na rzucie litery „I”, „L” lub „U”, sytuowanej wokół wewnętrznego podwórza;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki budowlanej oraz w odległości od 1,5m do 3,0m od jej granicy;
 - 5) zakazuje się sytuowania:
 - a) na budynkach akcentów architektonicznych,

- b) budynków o powierzchni zabudowy większej niż 400m²,
 - c) posadzki parteru budynków przyulicznych powyżej 0,6m nad poziomem terenu,
 - d) budynków w formach nie uwzględniających relacji z otoczeniem kulturowym, w tym szczególnie realizowanych wg projektów typowych oraz obiektów wielkogabarytowych,
 - e) tymczasowych obiektów budowlanych takich jak garaże blaszane, składane z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze lub pomocnicze;
- 6) nakazuje się:
- a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej,
 - b) pozostawienie frontu działki, na której usytuowane są usługi, jako ogólnodostępnego oraz staranne i estetyczne zagospodarowanie strefy wejściowej;
- 7) front działki zagospodarować zielenią towarzyszącą;
- 8) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty lub w garażu wielostanowiskowym;
- 9) linia zabudowy:
- a) budynków przyulicznych obowiązująca - historyczna, określona elewacją frontową budynków objętych ochroną konserwatorską i istotnych dla kompozycji historycznego zespołu zabudowy, wyznaczona na rysunku planu; dopuszcza się usytuowanie nowych budynków w odległości do 3m od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki;
 - b) zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz garażu wielostanowiskowego – nieprzekraczalna, określona tylną ścianą najbliższego budynku mieszkalnego lub usługowego, usytuowanego na obowiązującej linii zabudowy;
 - c) nieprzekraczalna – 8m od linii rozgraniczającej ul. Słowackiego;
- 10) wskaźnik zabudowy – do 60% powierzchni działki;
- 11) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni działki;
- 12) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 13) wysokość:
- a) budynków - do 7m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 12m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9m na najwyższym położonym punkcie;
- 13) szerokość elewacji frontowej budynków przyulicznych, usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy – do 12m;
- 14) geometria dachu:
- a) budynków przyulicznych, sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy – dach wysoki o połaciach symetrycznych, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, o kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki,
 - b) budynków sytuowanych w linii zabudowy charakterystycznej dla stodoł, wskazanych jako budynku istotne dla kompozycji zespołu zabudowy - dach niski lub dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równolegle do frontu działki,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych- geometrię dachu należy dostosować do budynków przyległych lub usytuowanych na działkach sąsiednich;
- 15) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, nie spełniających wymogów pkt 9-14, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio.

Rozdział 2 Tereny zabudowy usługowej

§40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie:
 - 1) biura;
 - 2) mieszkania towarzyszące;
 - 3) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
 - 4) usługi kształcenia;
 - 5) usługi kultury.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dla budynków objętych ochroną konserwatorską stosować wymogi §14;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki budowlanej oraz w odległości od 1,5m do 3,0m od jej granicy;
 - 3) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
 - 4) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty lub w garażu wielostanowiskowym;

- 5) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz budynków gospodarczych i pomocniczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, wyznaczona elewacja frontową budynków przyulicznych oraz 6m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wskaźnik zabudowy – do 50% powierzchni działki;
- 8) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni działki;
- 9) gabaryty budynków - do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 10) wysokość budynków - do 15m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachu – dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UH** ustala się przeznaczenie:
 - 1) handel detaliczny średniopowierzchniowy;
 - 2) handel drobnopowierzchniowy;
 - 3) biura;
 - 4) gastronomia;
 - 5) rekreacja;
 - 6) rozrywka;
 - 7) usługi bytowe.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
 - 2) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
 - 3) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz budynków gospodarczych i pomocniczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze;
 - 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna:
 - a) wyznaczona elewacja frontową budynku od drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 8m od drogi 1KDL,
 - c) 6m od drogi KDW;
 - 5) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni działki;
 - 6) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni działki;
 - 7) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 8) wysokość budynków - do 8m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 12m do kalenicy dachu;
 - 9) geometria dachu – dach płaski lub dach niski.

§42

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UH** ustala się przeznaczenie – obiekty targowe.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) halę targową projektować jako obiekt o szczególnych wymaganiach architektonicznych;
 - 2) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
 - 3) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
 - 3) linia zabudowy - nieprzekraczalna:
 - a) 8m od drogi 1KDL,
 - b) 5m od drogi 5KDD i 2KDW;
 - 4) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni terenu;
 - 5) teren biologicznie czynny – min. 15% powierzchni terenu;
 - 4) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - 5) wysokość budynków - do 12m do kalenicy dachu;
 - 6) geometrii dachu – nie ustala się.

§43

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi edukacji;
 - 2) usługi kształcenia;
 - 3) usługi kultury;
 - 4) biura;
 - 5) zabudowa zamieszkania zbiorowego;

- 6) mieszkania towarzyszące;
- 7) sport i rekreacja.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) biura nie mogą zajmować więcej niż 25% powierzchni użytkowej budynku;
 - 2) mieszkania towarzyszące sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynek, na powierzchni do 5% powierzchni użytkowej budynku;
 - 3) sport i rekreacja oraz zabudowa zamieszkania zbiorowego – dopuszcza się wyłącznie towarzyszące usługom edukacji.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dla budynków objętych ochroną konserwatorską stosować wymogi §14;
 - 2) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny, z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia;
 - 3) terenowe urządzenia sportowe izolować od zabudowy mieszkaniowej zielenią izolacyjną, w tym szczególnie zachować pojedynczy lub podwójny szereg drzew objętych ochroną oraz i uzupełnić je istniejącymi gatunkiem drzew;
 - 4) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
 - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - a) określona elewacją frontową budynku objętego ochroną konserwatorską - od ul. 1-go Maja,
 - b) 6m od drogi 1KDL oraz 5m od drogi 3KDD;
 - 6) wskaźnik zabudowy – do 25% powierzchni terenu;
 - 7) teren biologicznie czynny – min. 40% powierzchni terenu;
 - 5) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 18m do kalenicy dachu;
 - 6) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§44

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UO** ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi wychowania;
 - 2) mieszkania towarzyszące.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust.1, mieszkania towarzyszące nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku usług wychowania.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
 - 2) bryła budynku horyzontalna;
 - 3) na osi drogi 2KDD sytuować akcent architektoniczny;
 - 4) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty; dopuszcza się sytuowanie garażu wielostanowiskowego;
 - 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – 8m od drogi 4KDD,
 - b) nieprzekraczalna - 6m od drogi 3KDL i 2KDD oraz linii rozgraniczającej terenu ZP;
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – od 25 do 40%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30%;
 - 7) gabaryty i wysokości budynków – od 2 kondygnacji nadziemnych do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 10m do 13m do kalenicy dachu;
 - 8) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

Rozdział 3 Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej

§45

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się przeznaczenie:
 - 1) usługi;
 - 2) zabudowa techniczno-produkcyjna;
 - 3) mieszkania towarzyszące.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania stacji paliw oraz urządzeń gospodarki odpadami.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
 - 2) budynki dysharmonijne, usytuowane przy drodze pieszej 1KDP, do zmiany sposobu użytkowania na cele usługowe lub biurowe, lub do zmiany ukształtowania elewacji eksponowanych;
 - 3) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny,
 - 4) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty, w garażach zamkniętych lub wielostanowiskowych;
 - 5) linia zabudowy - nieprzekraczalna:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL,
 - b) 6m od linii rozgraniczającej ul. Starobrzeskiej i drogi 5KDD,
 - c) 5m od drogi 1KDP;
 - 6) wskaźnik zabudowy – do 60% powierzchni działki;
 - 7) teren biologicznie czynny – min. 10%;
 - 8) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
 - 9) wysokość:
 - a) budynków - do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9m do najwyższej położonego punktu;
 - 12) geometria dachów – dachy płaskie lub niskie.
 - 13) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, nie spełniających wymogów pkt 5-10, z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym warunki ww. punktów należy stosować odpowiednio.

§46

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU** ustala się przeznaczenie:
 - 1) biura;
 - 2) zabudowa techniczno-produkcyjna;
 - 3) obiekty targowe;
 - 4) obiekty parkowania;
 - 5) urządzenia telekomunikacyjne;
 - 6) mieszkania towarzyszące.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania stacji paliw.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
 - 2) dla budynku objętego ochroną konserwatorską stosować wymogi §14;
 - 3) budynek dysharmonijny, usytuowany przy drodze pieszej 1KDP, do zmiany sposobu użytkowania na cele usługowe lub biurowe, lub do zmiany ukształtowania elewacji eksponowanych;
 - 4) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i niemieszkalnej;
 - 5) strefę wejściową do budynków usytuowanych przy ul. 1-Maja zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
 - 6) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty, w garażach zamkniętych lub wielostanowiskowych;
 - 7) dopuszcza się usytuowanie zespołu garaży zamkniętych dla obsługi zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 8) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 1KDL sytuować zieleń izolacyjną w formach liniowych;
 - 9) linia zabudowy - nieprzekraczalna:
 - a) 6m od linii rozgraniczającej drogi 1KDL i 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 5m od drogi 1KDP i linii rozgraniczającej terenu ZI;
 - 10) wskaźnik zabudowy – do 60% powierzchni działki;
 - 11) teren biologicznie czynny – min. 10%;
 - 12) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
 - 13) wysokość:
 - a) budynków - do 10m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 15m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9m do najwyższej położonego punktu, z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych, dla których dopuszcza się wysokość do 50m;
 - 14) geometria dachów – dachy płaskie, niskie lub wysokie.

Rozdział 4

Tereny zieleni i wód

§47

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zieleń parkowa;
 - 2) wody.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się zabudowy i wygradzania terenu;
 - 2) zieleń kształtować jako komponowaną, zgodną z siedliskiem, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
 - 3) zapewnić:
 - a) wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu,
 - b) zapewnić powiązania piesze terenu z terenem 1UO;
 - 4) terenowe urządzenia sportowe mogą zajmować do 30% powierzchni terenu, a wody do 20% powierzchni terenu;
 - 5) infrastrukturę techniczną realizować wyłącznie jako podziemną;
 - 6) teren biologicznie czynny – min. 60%;
 - 7) wysokość obiektów budowlanych – do 4m.

§48

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZS** ustala się przeznaczenie – zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się zabudowy;
 - 2) zieleń komponować jako ozdobną, z min. 20% udziałem zieleni zimozielonej;
 - 3) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu;
 - 4) teren biologicznie czynny – min. 40%;
 - 5) wysokości obiektów budowlanych – do 4m.

§49

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się przeznaczenie:
 - 1) zieleń izolacyjna;
 - 2) ulica;
 - 3) droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) teren zagospodarować zielenią średniowysoką i wysoką;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) poszerzenie pasa drogowego ul. Starobrzeskiej i ul. 1-go Maja,
 - b) sytuowanie pochylni umożliwiającej dostęp osobom niepełnosprawnym do terenu 1KDP;
 - 3) teren biologicznie czynny – min. 50%.

Rozdział 5

Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

§50

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie:
 - 1) urządzenia parkowania;
 - 2) drogi piesze.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się zabudowy i wygradzania terenu;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie wiat garażowych na rowery;
 - 3) drogę pieszą o szerokości do 5m sytuować wzdłuż terenu 1UO;
 - 4) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu;
 - 5) zachować istniejącą zieleń wysoką;
 - 6) wysokość obiektów budowlanych - do 6m do najwyższej położonego punktu.

§51

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** ustala się przeznaczenie:
 - 1) urządzenia parkowania;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się zabudowy i wygradzania terenu;
 - 2) dopuszcza się zmianę przebiegu linii wydzielenia wewnętrznego, w celu zmiany wielkości lub usytuowania terenu, pod warunkiem realizacji zabudowy terenie 2MWp, z którego teren 2KS został wydzielony, według projektu zagospodarowania obejmującego cały teren położony w liniach rozgraniczających;
- 3) teren biologicznie czynny – min. 5% powierzchni terenu.

§52

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), o szerokości pasa drogowego min. 20m – poszerzenie istniejącego pasa drogowego o 4-6m;
 - 2) chodnik o szer. min. 2m, wraz z pasem zieleni towarzyszącej ulicy;
 - 3) obowiązuje usytuowanie trasy rowerowej;
 - 4) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

§53

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), o szer. pasa drogowego od 10m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) chodnik min. jednostronny, o szer. min. 2,4m;
 - 3) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych na odcinku od drogi KDZ (ul. Słowackiego) do drogi pieszej, oznaczonej symbolem 1KDP; na pozostałym odcinku drogi dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego oraz terenu 1MW i 2PU;
 - 4) w pasie drogowym sytuować zielen towarzyszącą, w formie pojedynczego lub podwójnego szeregu drzew;
 - 5) ustaloną na rysunku planu część terenu zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §9 ust. 4.

§54

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), o szerokości pasa drogowego od 12m do 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego i terenu 1MW oraz 2MWp;
 - 3) w pasie drogowym zachować istniejące drzewa objęte ochroną oraz uzupełnić szereg drzew, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem usytuowania parkingów przyulicznych;
 - 4) ustaloną na rysunku planu część terenu zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §9 ust. 4.

§55

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ulica klasy dojazdowej (D), o szer. pasa drogowego min. 12m;
 - 2) w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego i terenu 1MW sytuować parkingi przyuliczne;
 - 3) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §9 ust. 4.
 - 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 **2KDD** ustala się przeznaczenie:
 - 1) ulica;
 - 2) droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) ulica klasy dojazdowej (D), o szer. pasa drogowego min. 8m;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego i terenu 1MW;
 - 3) w pasie drogowym zachować istniejące drzewa objęte ochroną oraz uzupełnić szereg drzew, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem usytuowania parkingów przyulicznych;
 - 4) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §9 ust. 4.

§57

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) parametry ulicy:
 - 2) droga klasy dojazdowej (D), o szer. pasa drogowego 10-12m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) chodnik – min. jednostronny;
 - 4) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego oraz terenu 1MW i MWp;
 - 5) w pasie drogowym sytuować zieleni towarzyszącą, w formie pojedynczego lub podwójnego szeregu drzew.

§58

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) parametry ulicy:
 - a) droga klasy dojazdowej (D), o szer. pasa drogowego 12m;
 - b) chodnik – min. jednostronny;
 - 2) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego i terenu 2MWp i 2UO;
 - 3) w pasie drogowym sytuować zieleni towarzyszącą, w formie pojedynczego lub podwójnego szeregu drzew;
 - 4) ustaloną na rysunku planu część terenu zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §9 ust. 4, w tym szczególnie formę oświetlenia ulicznego dostosować do walorów kulturowych otoczenia.

§59

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) parametry ulicy:
 - a) droga klasy dojazdowej (D), o szerokości pasa drogowego 10m;
 - b) chodnik – min. jednostronny;
 - 2) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§60

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP** ustala się przeznaczenie – droga piesza.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) parametry ulicy - szerokość pasa drogowego od 10m do 12m;
 - 2) dopuszcza się zachowanie:
 - a) istniejącego zjazdu na teren 2PU,
 - b) rowu odwadniającego teren objęty planem, a także jego zarurowanie;
 - 3) w pasie drogowym sytuować zieleni towarzyszącą, w formie pojedynczego lub podwójnego szeregu drzew;
 - 4) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §9 ust. 4.

§61

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDP** ustala się przeznaczenie – droga pieszka.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) parametry ulicy - szerokość pasa drogowego od 4m do 6m;
 - 2) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §9 ust. 4.

§62

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDP** ustala się przeznaczenie:
 - 1) droga pieszka;
 - 2) droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) parametry ulicy - szerokość pasa drogowego 6m;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie dojazdów do urządzeń parkowania, sytuowanych na sąsiednim terenie oznaczonym symbolem 1MWp i MU;
 - 3) dojazd 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.

§63

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDP** ustala się przeznaczenie – droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) parametry ulicy - o szerokości pasa drogowego min. 6m;
 - 2) zakazuje się sytuowania w pasie drogowym parkingów przyulicznych;
 - 3) w pasie drogowym sytuować:
 - a) drogę zapewniającą dojazd i dojazd do budynków, spełniającą wymogi drogi pożarowej,
 - b) trasę rowerową,
 - c) pochylnię umożliwiającą dostęp osobom niepełnosprawnym do terenu 1KDP.

§64

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) parametry drogi - droga klasy dojazdowej (D), o szerokości pasa drogowego 8-12m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) teren biologicznie czynny – min. 5%;
 - 3) w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego i terenu 2MW dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych.

§65

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) parametry ulicy - droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej, o szerokości pasa drogowego min. 6m;
 - 2) zakazuje się sytuowania w pasie drogowym parkingów przyulicznych.

§66

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) parametry ulicy - droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej, o szerokości pasa drogowego od 6m do 12m;
 - 2) zakazuje się sytuowania w pasie drogowym parkingów przyulicznych.

§67

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDW** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) parametry ulicy:
 - a) droga klasy dojazdowej (D), o szerokości pasa drogowego min. 25m,
 - b) chodnik – dwustronny;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przebiegu linii wydzielenia wewnętrznego, w celu zmiany szerokości i długości pasa drogowego drogi, pod warunkiem zachowania ukształtowania zabudowy wokół placu wewnętrznego,
 - b) w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego i terenu MWp dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych;
 - 3) w pasie drogowym sytuować zieleni towarzyszącą w formie pojedynczego szeregu drzew;
 - 4) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§68

2. 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 6m do najwyżej położonego punktu.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§69

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz użytkowania obiektów i terenu, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie wymogów prawa budowlanego.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:
 - 1) ZP – sezonowymi, terenowymi urządzeniami sportowymi jak lodowisko, boiska trawiaste, w sezonie ich używania;
 - 2) MU, 1UH i 2UH - urządzeniami ogródków gastronomicznych, związanymi z usługami gastronomii, w okresie od maja do września, pod warunkiem:
 - a) dostosowania ich wystroju do walorów kulturowych otoczenia,
 - b) zastosowanie materiałów naturalnych lub szlachetnych;
 - 5) 1UH i 2UH - handlu obwoźnego związanych z organizacją kiermaszów lub targowisk.

§70

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) U, 1MWp i 2MWp – 10% ;
 - 2) 2UH, 1PU i 2PU – 20%;
2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulegnie zmianie.
3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

§71

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

§72

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).

§73

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

§74

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