

**UCHWAŁA NR .....2012  
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU  
z dnia .....2012 r.**

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg,  
dla obszaru ograniczonego ulicami: Włociańską, Kochanowskiego, Kusocińskiego,  
Konopnickiej, łącznikiem pomiędzy ulicami Konopnickiej i Kusocińskiego, Konopnickiej i  
Jodłową oraz projektowaną ulicą pomiędzy ulicami Włociańską i Kusocińskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku *o samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t.Dz.U.2012.647), w związku z uchwałą nr XIV/102/11 z dnia 2 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, Rada Miejska Brzegu, uchwała co następuje:

**DZIAŁ I  
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zwany w dalszej treści uchwały planem, dla obszaru ograniczonego ulicami: Włociańską, Kochanowskiego, Kusocińskiego, Konopnickiej, łącznikiem pomiędzy ulicami Konopnickiej i Kusocińskiego, Konopnickiej i Jodłową oraz projektowaną ulicą pomiędzy ulicami Włociańską i Kusocińskiego.
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 rozstrzygnięcie:
  - 1) o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.**

1. W planie określono:
  - 1) § 8-9 - przeznaczenie terenów;
  - 2) § 10 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) § 11-14 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 4) § 15-16 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 5) § 17-18 – szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 6) § 19-23 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wyposażenia w miejsca parkingowe dla samochodów;
  - 7) § 24-39 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;
  - 8) § 40 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - 9) § 41- stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie określa się:
- 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych tzn. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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, oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz służących organizacji imprez masowych, a także granic pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

#### **§ 4.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
  - 3) granice obszaru wymagającego ukształtowania;
  - 4) obowiązujące usytuowanie elewacji eksponowanych;
  - 5) planowane zadrzewienia liniowe;
  - 6) obiekty objęte ochroną konserwatorską;
  - 7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 8) linie zabudowy obowiązujące;
  - 9) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 10) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
  - 11) wymagane zapewnienie dojazdu drogą wewnętrzną;
  - 12) usytuowanie trasy rowerowej o znaczeniu lokalnym.
2. Oznaczenia graficzne rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

#### **§ 5.**

Następujące, wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny, stanowią tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu:

- 1) ponadlokalnym – KDG;
- 2) lokalnym - 1ZP, 2ZP, WS oraz 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD.

#### **§ 6.**

Ustala się granice terenu pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem UC.

#### **§ 7.**

Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **akcent architektoniczny** – charakterystyczna część budynku wyróżniająca się z otoczenia formą architektoniczną lub wysokością, koncentrująca uwagę obserwatorów, w tym szczególnie wieżyczki, sterczyny;
- 2) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym garaż;
- 3) **budynek techniczny** – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi lub magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach zabudowy usługowej, służący obsłudze zakładu, na terenie którego jest usytuowany;
- 4) **dach:**
  - a) **płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem mniejszym niż  $10^\circ$ , także dach odwrócony, w tym dach zielony,
  - b) **niski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od  $10^\circ$  oraz mniejszym niż  $35^\circ$ ,
  - c) **wysoki** – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem od  $35^\circ$  do  $45^\circ$ ;
- 5) **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 kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, dach wielopołaciowy, łukowy i walcowy, z wyjątkiem dachu półszczytowego;
- 6) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną, stanowiący punkt orientacyjny na terenie miasta;
- 7) **działalność obniżająca standard warunków zamieszkania** – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagająca:
  - a) sytuowania budowli oraz przechowywania lub składowania na otwartym terenie urządzeń, sprzętu, materiałów lub substancji, związanych z prowadzoną działalnością,
  - b) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t,
  - c) funkcjonowania w godzinach od  $20^{\text{oo}}$  do  $8^{\text{oo}}$ ,  
lub będąca źródłem emisji odorów;
- 8) **elewacje eksponowane** – elewacje usytuowane od strony ważnych przestrzeni publicznych, o wysokich walorach kompozycyjnych lub bogatym wystroju, na których usytuowane jest wejście do budynku lub też zapewniony jest bezpośredni dostęp z terenu do usług, w szczególności do gastronomii, obsługi turystyki i rekreacji, rehabilitacji, rekreacji, rozrywki, usług kultury i usług turystyki;
- 9) **garaż wbudowany** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 10) **hipermarket** – obiekt handlu detalicznego jednokondygnacyjny w całości lub w części dwukondygnacyjny, o powierzchni sprzedaży większej niż  $2000 \text{ m}^2$ , mieszczący w sobie sklep samoobsługowy z przewagą artykułów spożywczych i codziennego użytku, zajmujący do 50% powierzchni sprzedaży, oraz zespół wydzielonych sklepów (butików) wyspecjalizowanych w sprzedaży różnorodnych towarów, a także mieszczący inne niż handel detaliczny usługi, wyposażony w parking otwarty;
- 11) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy od drogi, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do części nadziemnej zasadniczej ściany frontowej budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do drogi;
- 12) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku, przy czym:
  - a) na linii zabudowy należy sytuować min 60% długości elewacji frontowej budynku o ustalonym przeznaczeniu,
  - b) linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji oraz innych podobnych części budynku;
- 13) **parking otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe dla samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi;
- 14) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 15) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walo-

- rów kulturowych, krajobrazowych i przyrodniczych otoczenia, w szczególności wymagająca kompleksowego projektowania i realizacji zagospodarowania terenu, zachowania spójnych form małej architektury i oświetlenia, stosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;
- 16) **przeznaczenie terenu** – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu lub grupy klas, które jako jedyne można sytuować na danym terenie, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
  - 17) **przeznaczenie uzupełniające** – klasy przeznaczenia uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe terenu, nie zmieniające charakteru jego zabudowy i zagospodarowania, które można sytuować w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi planu;
  - 18) **reklama** – każdy obiekt służący reklamie, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych;
  - 19) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
  - 20) **teren** - część obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
  - 21) **trasa rowerowa** – droga dla rowerów, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych, ciągów pieszo-rowerowych, pasów dla ruchu rowerów itp.;
  - 22) **wskaźnik zabudowy** - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków, wiat i zadaszeń, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, w powierzchni tej działki budowlanej lub terenu;
  - 23) **zieleń izolacyjna** – zwarty pas zieleni wysokiej i średniowysokiej, zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami, a także urządzenia ochrony akustycznej takie jak wały ziemne, ekrany akustyczne itp.,
  - 24) **zieleń towarzysząca** - zieleń przydomowa, ozdobna i izolacyjna, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

#### **§ 8.**

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 (§ 24-25);
  - 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:
    - a) U – tereny usług (§ 26),
    - b) UC – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (§ 27);
  - 3) tereny zieleni i wód, oznaczone symbolem:
    - a) ZP – tereny zieleni urządzonej (§ 28-29),
    - b) WS – tereny wód powierzchniowych (§ 30);
  - 4) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:
    - a) KDG – tereny dróg publicznych głównych (§ 31),
    - b) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych (§ 32-34),
    - c) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych (§ 35-37),
    - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 38-39).
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1:
  - 1) szczegółowe przeznaczenie oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania ustala się w przepisach szczegółowych;
  - 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

#### **§ 9.**

1. Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:
  - 1) **zabudowa mieszkaniowa**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
    - a) **mieszkania funkcyjne** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania zajmujące nie więcej niż 30% 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;
- 2) **zabudowa usługowa**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - a) **gastronomia** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody oraz inne o podobnym charakterze, także wraz z usługami cateringowymi,
  - b) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie służące sprzedaży detalicznej, z wyjątkiem handlu detalicznego materiałami budowlanymi i masowymi, handlu związanego z obsługą rolnictwa oraz stacji paliw,
  - c) **obsługa turystyki i rekreacji** – należy przez to rozumieć działalność biur podróży, biur i agencji turystycznych, biur informacji turystycznej, działalność przewodników turystycznych oraz wypożyczalnie sprzętu sportowo-rekreacyjnego;
  - d) **rehabilitacja** – należy przez to rozumieć obiekty oraz otwarte urządzenia terenowe służące rehabilitacji ruchowej osób niepełnosprawnych fizycznie;
  - e) **rekreacja** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej, innych niż wynikających z codziennego życia takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi, tańca oraz inne o podobnym charakterze,
  - f) **rozrywka** – należy przez to rozumieć obiekty lub powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności rozrywkowej, dostarczającej odprężenie i przyjemność poszczególnym osobom lub grupie ludzi (publiczności), takie jak sale taneczne, salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, z wyjątkiem cyrku, wesołego miasteczka i lunaparku,
  - g) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć punkty usług świadczonych dla lokalnej społeczności, indywidualnie dla klienta detalicznego, takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, stylistyczne, optyczne, szklarskie, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, internetowe, wykonywania nadruków, dorabiania kluczy, wykonywania pieczętek, a także usługi w zakresie napraw i wypożyczania artykułów użytku osobistego i domowego, sprzętu sportowego, elektronicznego i elektrycznego oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem usług pogrzebowych,
  - h) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu lub świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak gabinety indywidualnej praktyki lekarskiej, gabinety paramedyczne, usługi projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
  - i) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć budynki lub powierzchnie służące kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina, galerie sztuki, izby regionalne, biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, z wyjątkiem usług kultu religijnego,
  - j) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, dom gościnny oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, z wyjątkiem agroturystyki, pól namiotowych i karawaningowych, pól i miejsc biwakowych oraz kempingów;
- 3) **zieleń i wody**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - a) **urządzenia sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć otwarte, terenowe urządzenia sportu, rekreacji i wypoczynku takie jak ścieżki rowerowe i rolkowe, ścieżki zdrowia, ściany wspinaczkowe, parki linowe, plaże i kąpieliska, pomosty spacerowe i wędkarskie, nawodne platformy użytkowe, lodowiska odkryte, place zabaw i ogrody jordanowskie dla dzieci,
  - b) **wody** – należy przez to rozumieć śródlądowe wody powierzchniowe stojące,
  - c) **zieleń parkowa** – należy przez to rozumieć parki wraz z urządzeniami rekreacji i wypoczynku codziennego (plac zabaw dla dzieci, ławki) i elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe i inne obiekty architektury ogrodowej, podnoszące prestiż terenu,
  - d) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć skwery i zieleńce wraz z urządzeniami rekreacji codziennej (place zabaw dla dzieci, ławki, urządzenia gimnastyczne itp.) i utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepaki);
- 4) **komunikacja i infrastruktura techniczna**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - a) **ulica** - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) **droga piesza** – należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów, z zakazem ruchu pojazdów,

- c) **droga wewnętrzna** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) **trasy rekreacyjne** – należy przez to rozumieć szlaki turystyczne, ścieżki i trasy piesze oraz spacerowe, a także trasy rowerowe,
  - e) **urządzenia parkowania** – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem parkingu dla samochodów ciężarowych,
  - f) **stacje paliw** – należy przez to rozumieć stacje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw, wraz z obiektami towarzyszącymi m.in. myjnią pojazdów.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, zakazuje się sytuowania klas przeznaczenia innych, niż ustalono w przepisach szczegółowych planu.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 10.**

1. Ustala się granice obszaru wymagającego ukształtowania, obejmującego część terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP, wraz z przyległą do niego częścią terenu oznaczonego symbolem WS oraz częścią terenu położonego przed elewacją eksponowaną obiektu handlowego, usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem UC.
2. W celu podniesienia rangi przestrzennej, przyrodniczej i społecznej terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, oraz jego wykorzystania dla celów rekreacji i wypoczynku nakazuje się:
  - 1) kompleksową rewaloryzację i poprawę zagospodarowania terenu, w szczególności nabrzeży wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS, obejmującą uporządkowanie zieleni wysokiej i średniowysokiej oraz budowę ciągów spacerowych;
  - 2) kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem wymogów §12, w sposób zapewniający:
    - a) atrakcyjność terenu dla wypoczynku i rekreacji przyrodniczej,
    - b) poprawę jakości przestrzeni publicznych;
  - 3) kształtowanie zieleni jako komponowanej, z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem;
  - 4) zapewnienie powiązań pieszych z terenami zabudowy usługowej, oznaczonej symbolami U i UC, atrakcyjnie skomponowanymi ciągami pieszymi.

### **Rozdział 4** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### **§ 11.**

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci uzbrojenia i dróg.
2. W przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko stosować rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i techniczne:
  - 1) minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla sąsiednich terenów mieszkaniowych i zieleni urządzonej;
  - 2) wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska.
3. Działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
4. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
  - 1) 1MN i 2MN – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) 1ZP i WS – jest terenem rekreacyjno-wypoczynkowym.
5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC izolować od terenów zabudowy mieszkaniowej zielenią izolacyjną, zapewniającą ochronę przed hałasem.
6. Powierzchnie, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.
7. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do wód lub do ziemi substancji mających negatywny wpływ na ich środowisko. Minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w pojemnikach sposób selektywny, wynikający z ich składu

fizyko-chemicznego, bezpieczny dla środowiska.

#### § 12.

1. Wskazuje się teren występowania gatunków roślin i zwierząt chronionych, położony w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych symbolem 1ZP i WS, na którym ochronie podlega:
  - 1) salwinia pływająca *Salvinia natans*;
  - 2) bączek *Ixobrychus minutus*.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:
  - 1) obowiązują zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
  - 2) nakazuje się renaturyzację wschodniego, północnego i zachodniego brzegu i nabrzeży zbiornika wód powierzchniowych zapewniającą właściwy stan ochrony gatunków, o których mowa w ust. 1, odbudowę populacji i właściwe dla gatunków warunki bytowania;
  - 3) nakazuje się wygrodenienie terenu:
    - a) oznaczonego symbolem 1ZP – wzdłuż linii rozgraniczających dróg, żywopłotem o gatunkach utrudniających dostęp do nabrzeża zbiornika wodnego od strony wschodniej, północnej i zachodniej,
    - b) oznaczonego symbolem WS – nie dalej niż wzdłuż granic obszaru wymagającego ukształtowania, urządzeniami pływającymi;
  - 4) zakazuje się:
    - a) zasypywania zbiornika wodnego;
    - b) dokonywania zmian ukształtowania brzegów i nabrzeży zbiornika wodnego oraz zmian stosunków wodnych, jeżeli nie jest to związane z potrzebą ochrony gatunków, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem §30 ust. 3 pkt 1;
    - c) wykorzystanie zbiornika wodnego do celów rekreacji, jako kąpieliska i uprawiania rekreacji wodnej, poza granicami obszaru wymagającego ukształtowania;
    - d) niszczenia siedliska roślin i zwierząt chronionych;
    - e) stosowania środków chemicznych.
3. Z zastrzeżeniem ust. 5, dopuszcza się dokonywanie zmian w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, jeżeli nie będą one negatywnie oddziaływać na populację gatunków i ich siedlisko.
4. W przypadku dokonania zmian, o których mowa ust. 4, należy uzyskać odstępstwo od zakazów obowiązujących w stosunku do chronionych gatunków roślin na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### § 13.

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania obiektów stanowiących dominanty przestrzenne oraz na budynkach akcentów architektonicznych, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Dopuszcza się sytuowanie dominant przestrzennych, w szczególności pylonów reklamowych, oraz akcentów architektonicznych na terenie oznaczonym symbolem UC.

#### § 14.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynek administracyjno-socjalny ul. Włociańska 2, pocz. XX w.
2. Dla zabytku, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) nakazuje się zachowanie historycznej bryły budynku, geometrii i rodzaju pokrycia dachu, kompozycji i podziałów elewacji, zewnętrznego wystroju architektonicznego elewacji oraz profilowanej stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 2) dopuszcza się adaptację poddasza na cele użytkowe, pod warunkiem zachowania geometrii dachu oraz sytuowania w poddaszu lukarn lub okien połaciowych, w osi okien znajdujących się w kondygnacji poniżej;
  - 3) zakazuje się sytuowania:
    - a) reklam, z wyjątkiem tymczasowego ich usytuowania na rusztowaniach w trakcie wykonywania robót budowlanych przy zabytku,
    - b) urządzeń technicznych w sposób naruszający walory kulturowe i detal architektoniczny, w tym szczególnie na elewacji frontowej i dachu budynku.
3. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektu objętego ochroną konserwatorską, prowadzenie prac konserwatorskich lub restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa § 15 ust. 3 pkt 4 wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 5**  
**Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**  
**oraz zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

**§ 15.**

1. Na obszarze objętym planem za obszar przestrzeni publicznej uznaje się teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych, oznaczony symbolem 1ZP i WS wraz przyległą do niego częścią terenu oznaczonego symbolem UC, położonego przed elewacją eksponowaną obiektu handlowego;
2. Za przestrzeń publiczną uznaje się także:
  - 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
  - 2) tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDG, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD i KDP.
3. W obszarze przestrzeni publicznej oraz przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1 i ust. 2:
  - 1) nakazuje się zachowanie ujednoczonego charakteru oraz wysokich walorów estetycznych elementów małej architektury, oświetlenia oraz znaków i planów informacji wizualnej;
  - 2) zakazuje się sytuowania elementów zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, w sposób kolidujący z ruchem komunikacyjnym, w szczególności:
    - ☞<sup>1</sup> w sposób naruszający ciągłość i szerokość trasy rekreacyjnej,
    - Ω<sup>1</sup> w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg publicznych;
  - 3) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią towarzyszącą, z dominacją gatunków zgodnych z siedliskiem;
  - 4) reklamy, tablice informacyjne i szyldy należy sytuować na następujących zasadach:
    - a) zakazuje się sytuowania reklam jako namalowanych lub zawieszanych na ścianach budynków, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem UC;
    - b) na terenie oznaczonym symbolem 1ZP oraz w pasach drogowych dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 2, reklamy sytuować wyłącznie w formie słupów reklamowych w kształcie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 4m oraz na przystankach komunikacji zbiorowej, jako stałe ich wyposażenie;
  - 5) dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne służące informacji turystycznej o wysokości do 4m;
  - 6) zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych w sposób przesłaniający historyczne detale architektoniczne budynku, jako podwieszonych do balkonów i wykuszy oraz na ogrodzeniach i elementach małej architektury;
  - 7) zakazuje się wygradzania:
    - a) terenów, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 pkt 1,
    - b) działek od strony dróg, o których mowa w ust. 2 pkt 2, ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 70% i wysokości większej niż 1,6m.

**§ 16.**

1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zakazuje się podziału terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP i WS;
3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.
4. Nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:
  - 1) na terenach oznaczonych symbolem 2MN:
    - a) powierzchnia działki – min 450 m<sup>2</sup>, max 800 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki – min 14 m, max 27 m,
  - 2) na pozostałych terenach powierzchnia wydzielonej działki powinna wynosić min 2m<sup>2</sup>;
  - 3) kąt położenia granicy działek, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, powinien wynosić od 75° do 90°.



**Rozdział 6**  
**Szczególne warunki zagospodarowania terenów**  
**oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 17.**

1. Dla gazociągów średniego ciśnienia wskazuje się strefę kontrolowaną przez operatora sieci, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi, której linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu.
2. W strefie kontrolowanej:
  - 1) projektowane zmiany zagospodarowania, zabudowy oraz użytkowania terenu i obiektów, a także zmiany ukształtowania, zadrzewienia lub zakrzewienia terenu należy uzgodnić z właściwym operatorem sieci przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
  - 2) zakazuje się podejmowania wszelkich działań i działalności mogących mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

**§ 18.**

1. Do zbiornika wodnego zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za jego eksploatację.
2. Zakazuje się sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 7m od linii brzegowej wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS.

**Rozdział 7**

**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**  
**oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów**

**§ 19.**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:
  - 1) zachowuje się istniejące drogi gminne, oznaczone symbolem 1KDL, 2KDL i 1KDD;
  - 2) planuje się:
    - a) poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDG,
    - b) nowy odcinek drogi gminnej, oznaczonej symbolem 2KDD i 3KDD,
    - c) drogę gminną oznaczoną symbolem 3KDL.
2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.
3. Dopuszcza się etapową budowę i przebudowę dróg, o których mowa w ust. 1, w dostosowaniu do występujących potrzeb.
4. W pasach drogowych dróg publicznych obowiązują wymagania określone w przepisach odrębnych, w szczególności budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi.

**§ 20.**

1. Na obszarze objętym planem zachowuje się i planuje nowe drogi wewnętrzne:
  - 1) oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDW i 2KDW;
  - 2) zapewniające dojazd i dojście do budynków, nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1, ustalono w przepisach szczegółowych planu.
3. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 2, winny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojście i dojazd do budynków.
4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) rozbudowę, przebudowę i remont dróg istniejących oraz budowę nowych dróg;
  - 2) zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejących sieci uzbrojenia niezwiązanych z drogą, oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia, za zgodą zarządcy drogi.

**§ 21.**

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

- 1) zakazuje się sytuowania nowych zjazdów indywidualnych i publicznych z drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDG;
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem U zapewnić dojazd drogą wewnętrzną usytuowaną na terenie oznaczonym symbolem UC;
  - 3) z zastrzeżeniem ust. 2, dopuszcza się sytuowanie zjazdów indywidualnych i publicznych na teren lub działkę, z pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych, bez ograniczeń.
2. Usytuowanie zjazdu z dróg publicznych oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1KDW i 2KDW, wymaga zgody zarządcy drogi.
  3. Zjazd projektować, budować i przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

#### **§ 22.**

1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia:
  - 1) mieszkania funkcyjne – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
  - 3) gastronomia – 1 m.p. na 8 miejsc konsumpcyjnych;
  - 4) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży:
    - a) mniejszej niż 400 m<sup>2</sup> – 1 m.p. na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) większej niż 400 m<sup>2</sup> i mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup> – 1,5 m.p. na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - c) od 2000 m<sup>2</sup> – 2 m.p. na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 5) obsługa turystyki, rekreacja i rozrywka – 1 m.p. na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 6) usługi bytowe i usługi drobne – 2 m.p.;
  - 7) usługi turystyki – 1 m.p. na 4 łóżka.
2. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na terenie i działce, na której usytuowany jest obiekt, któremu towarzyszą, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu.

#### **§ 23.**

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia, z zastrzeżeniem ust. 2, § 19 ust. 4 i § 20 ust. 4 pkt 2.
2. Zakazuje się sytuowania:
  - 1) sieci uzbrojenia w sposób uniemożliwiający zabudowę działki lub nieruchomości zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
  - 2) urządzeń sieci uzbrojenia na terenie oznaczonym symbolem 1ZP i 2ZP w formie budynku.
3. Przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, gazowe, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne sytuować wyłącznie jako podziemne.
4. Zaopatrzenie w wodę:
  - 1) wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej;
  - 2) zakazuje się sytuowania ujęć wód podziemnych i powierzchniowych.
5. Odprowadzenie ścieków:
  - 1) bytowych i komunalnych – wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej, na miejską oczyszczalnię ścieków;
  - 2) przemysłowych – zgodnie z wymogami pkt 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach własnych w przypadku zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki;
  - 3) opadowych i roztopowych:
    - a) czystych – do gruntu na własnej działce, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub do wód powierzchniowych, oznaczonych symbolem WS;
    - b) zanieczyszczonych – do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w separatorach, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - 1) z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 2) ze stacji transformatorowych sytuowanych na terenie odbiorcy, w przypadku wystąpienia indywidualnych potrzeb, których nie zaspokoi istniejący system zaopatrzenia w energię elektryczną.
7. Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilenie:
  - 1) z sieci ciepłowniczej,
  - 2) gazem sieciowym,
  - 3) energią elektryczną,

- 4) z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem energii wiatru.
8. Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej, przy czym na terenach oznaczonych symbolem 1MN i 2MN dopuszcza się wyłącznie budowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.
9. Odprowadzenie odpadów:
  - 1) komunalnych – na składowisko komunalne;
  - 2) niebezpiecznych – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych, przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia.
10. Masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo:
  - 1) do podniesienia poziomu i ukształtowania terenu inwestycji,
  - 2) do rekultywacji terenów wskazanych przez burmistrza.

## **DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

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

#### **Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej**

##### **§ 24.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające – usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zakazuje się sytuowania zabudowy;
  - 2) teren zagospodarować zielenią towarzyszącą;
  - 3) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni działki.

##### **§ 25.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) uzupełniające – usługi drobne.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego;
  - 2) zakazuje się działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) miejsca postojowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego i garażu wbudowanego;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
  - 3) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych wolnostojących oraz blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;
- 4) wskaźnik zabudowy – min 12%, max 25% powierzchni działki;
  - 1) teren biologicznie czynny – min 40% powierzchni działki;
  - 2) linia zabudowy, obowiązująca lub nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu – 5 m lub 8 m od drogi 2KDL, 5 m lub 8 m od drogi 1KDD i 2KDD, 8m od drogi 3KDD i 2KDW;
  - 3) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz od 8,0m do 10 m do kalenicy dachu;
  - 4) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych, sytuowany kalenicą zgodnie z rysunkiem planu.

##### **§ 26.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – gastronomia, obsługa turystyki i rekreacji, usługi turystyki, rehabilitacja,

- rekreacja i rozrywka;
- 2) uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji, mieszkania funkcyjne.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust 1, mieszkania funkcyjne dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) miejsca postojowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego lub garażu wbudowanego;
    - 2) zabudowa w formie wolnostojącej;
    - 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków technicznych, z wyjątkiem budynków magazynowych obsługi turystyki i rekreacji;
    - 4) wskaźnik zabudowy – max 40% powierzchni działki;
    - 5) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;
    - 6) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 8 m od drogi KDG, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 7) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 12 m do kalenicy dachu;
    - 8) geometria dachu - dach niski lub wysoki o połaciach symetrycznych.

### § 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UC** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - handel detaliczny;
  - 2) uzupełniające – zabudowa usługowa, stacje paliw.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie wyłącznie jednego budynku przeznaczenia podstawowego, w formie hipermarketu,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające, z wyjątkiem stacji paliw, sytuować jako wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) miejsca postojowe sytuować w formie parkingu otwartego;
  - 2) nakazuje się:
    - a) sytuowanie elewacji eksponowanych od strony drogi KDG i terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP;
    - b) zapewnienie dostępu do gastronomii, rekreacji i rozrywki z terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 1ZP;
    - c) zapewnienie dojazdu drogą wewnętrzną do terenu oznaczonego symbolem U,
    - d) sytuowanie stacji paliw na terenie przyległym do drogi KDG;
  - 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków technicznych, z wyjątkiem budynków towarzyszących stacji paliw;
  - 4) wskaźnik zabudowy – max 45% powierzchni terenu;
  - 5) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni terenu;
  - 6) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 5 m od drogi KDG oraz 10m od drogi 3KDL i 1KDD zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych oraz do 12 m do kalenicy dachu;
  - 8) geometria dachu - dach płaski lub niski.

## Rozdział 2 Tereny zieleni i wód

### § 28.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - zieleń parkowa;
  - 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne, urządzenia sportu i rekreacji.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1;
  - 1) przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym;
  - 2) urządzenia sportu i rekreacji sytuować wyłącznie w granicach obszaru wymagającego ukształtowania, z uwzględnieniem wymogów §12.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się:
  - a) park zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, z uwzględnieniem wymogów lit. b oraz §12,
  - b) ekstensywne użytkowanie zachodniego, północnego i wschodniego brzegu zbiornika wód powierzchniowych oraz zachowanie i odbudowę naturalnych lub naturalizujących się spontanicznie brzegów zbiornika,
  - c) zapewnienie powiązań ciągami pieszymi z terenem Parku Wolności;
- 2) dopuszcza się regulację linii brzegowej zbiornika wód powierzchniowych wyłącznie w granicach obszaru wymagającego ukształtowania, z uwzględnieniem wymogów §12;
- 3) zakazuje się sytuowania zabudowy i dróg wewnętrznych, zapewniających dojazd do budynków, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem U i UC;
- 4) wskaźniki zabudowy – 0%;
- 5) teren biologicznie czynny – min 70%;
- 6) wysokość obiektów budowlanych – max 5 m.

#### § 29.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZZP** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – zieleń urządzona;
  - 2) uzupełniające – urządzenia parkowania.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenie uzupełniające można sytuować wyłącznie łącznie z przeznaczeniem podstawowym.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - 1) zapewnić wysokie walory estetyczne małej architektury i oświetlenia;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) wolnostojących reklam wyłącznie w formie słupów reklamowych,
    - b) parkingów otwartych wyłącznie jako zatok przyulicznych drogi KDW;
  - 3) zakazuje się:
    - a) sytuowania zabudowy,
    - b) wygradzania terenu;
  - 4) teren biologicznie czynny – min 70% powierzchni terenu;
  - 5) wysokość obiektów budowlanych – max 5 m.

#### § 30.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **WS** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – wody;
  - 2) uzupełniające – urządzenia sportu i rekreacji.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) przeznaczenie uzupełniające sytuować wyłącznie w granicach obszaru wymagającego ukształtowania;
  - 2) dopuszcza się wyłącznie plaże, pomosty spacerowe i wędkarskie, nawodne platformy użytkowe, lodowiska odkryte.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) nakazuje się ekstensywne użytkowanie zbiornika wód powierzchniowych oraz zachowanie i odbudowę naturalnych lub naturalizujących się spontanicznie brzegów zbiornika, poza granicami obszaru wymagającego ukształtowania;
  - 2) dopuszcza się regulację linii brzegowej zbiornika wód powierzchniowych wyłącznie w granicach obszaru wymagającego ukształtowania, z uwzględnieniem wymogów §12;
  - 3) zakazuje się sytuowania zabudowy.

### Rozdział 3 Tereny komunikacji

#### § 31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się przeznaczenie podstawowe – ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - 1) ulica klasy głównej (G);
  - 2) szerokość pasa drogowego - od 25 m do 30 m;

- 3) zakazuje się sytuowania miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się sytuowanie zieleni towarzyszącej w formach komponowanych.

#### § 32.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe – ulica.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego – 16 m;
  - 3) szerokość jezdni – min 5,5 m;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych.

#### § 33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – ulica;
  - 2) uzupełniające – handel detaliczny.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejących obiektów handlu detalicznego.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego – min 12 m;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych;
  - 4) wskaźnik zabudowy – max 25 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej;
  - 5) wysokość budynku handlu detalicznego – max 5 m do kalenicy dachu.

#### § 34.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe - ulica;
  - 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego – min 12 m;
  - 3) szerokość jezdni – min 6 m;
  - 4) zakazuje się sytuowania miejsc postojowych;
  - 5) w pasie drogowym sytuować trasę rowerową.

#### § 35.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – ulica;
  - 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - 1) ulica klasy dojazdowej (D);
  - 2) szerokość pasa drogowego – min 10 m;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych.

#### § 36.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – ulica;
  - 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:
  - 1) ulica klasy dojazdowej (D);
  - 2) szerokość pasa drogowego – min 10 m, max 14 m;
  - 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych.

#### § 37.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – ulica;
  - 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) ulica klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego – 10 m;
- 3) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych.

#### **§ 38.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie:
  - 1) podstawowe – droga wewnętrzna;
  - 2) uzupełniające – trasy rekreacyjne.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania:
  - 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków;
  - 2) szerokość pasa drogowego – min 6 m;
  - 3) zakazuje się:
    - a) sytuowania miejsc postojowych,
    - b) wyodrębniania krawężnikami pasów ruchu kołowego i pieszego.
  - 4) nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą lub fakturą.

#### **§ 39.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zagospodarowania:
  - 1) droga zapewniająca dojazd i dojazd do budynków;
  - 2) szerokość pasa drogowego – 6 m;
  - 3) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
  - 4) nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą lub fakturą;
  - 5) dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych.

### **DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§ 40.**

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje dotychczasowy sposób ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenia i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami U i UC urządzeniami:
  - 1) związanymi z organizacją imprez okolicznościowych;
  - 2) ogródków gastronomicznych związanymi z usługami gastronomii.

#### **§ 41.**

1. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - 1) KDG, 1-3KDL, 1-2KDD, KDP i 1-2KDW – 5%;
  - 2) 1ZP, 2ZP i WS – 10%;
  - 3) 1MN i 2MN - 20%;
  - 4) UC i U - 30%.
2. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

#### **§ 42.**

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

#### **§ 43.**

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).

**§ 44.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

**§ 45.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

**UCHWAŁA NR .....2012  
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU  
z dnia .....2012 r.**

w sprawie stwierdzenia, że projekt planu nie narusza ustaleń studium

Rada Miejska Brzegu stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego ulicami: Włociańska, Kochanowskiego, Kusocińskiego, Konopnickiej, łącznikiem pomiędzy ulicami Konopnickiej i Kusocińskiego, Konopnickiej i Jodłową oraz projektowaną ulicą pomiędzy ulicami Włociańska i Kusocińskiego, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy - Miasta BRZEGU” , zatwierdzonego uchwałą nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r. w brzmieniu ustalonym uchwałą nr....zmiana studium w związku z cementownią...(wraz ze zmiana zatwierdzona uchwałą ..... z dnia września 2012 r.

.....