

UOŚ I 6727.1.58.2015

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego dnia 19 grudnia 2003r., uchwałą Rady Miejskiej w Brzegu Nr XVIII/142/03, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 7, poz. 121, z 6 lutego 2004r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 80, z dnia 02 listopada 2009 r., poz.1036, dla działek:

- nr 1, arkusz mapy 1, obręb Południe w Brzegu,
- nr 621, arkusz mapy 7, obręb Rataje w Brzegu.

Zgodnie z ustaleniami planu:

- **w/w działki** położone są na obszarze:
  - terenu elementarnego: D7 Z/U/W/RP/KK, dla którego ustalone są w planie jako sposoby użytkowania podstawowego: funkcja zieleni urządzonej, funkcja usługi sportu i rekreacji z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią; funkcja ogrody działkowe; funkcja wody otwarte oraz zbiorniki retencyjne; funkcja otwarte tereny upraw rolnych, łąk, łęgów; funkcja tereny kolejowe,
  - obszaru chronionego cennego pod względem przyrodniczym,
  - zbiornika wód podziemnych .GZWP321, chronionego przed zanieczyszczeniami powierzchniowymi,
- **działka nr 1**, położona jest w granicach:
  - terenu o funkcji: Z – tereny zieleni urządzonej w ramach istniejącego zainwestowania,
  - zabytkowego zespołu zieleni,
- **działka 621**, położona jest w granicach:
  - terenu o funkcjach: częściowo: Z – tereny zieleni urządzonej w ramach istniejącego zainwestowania oraz częściowo: W – tereny wód otwartych oraz zbiorników retencyjnych w ramach istniejącego zainwestowania,
  - strefy VII – terenów zieleni, terenów otwartych, łąk, upraw polowych, ogrodów działkowych,
  - obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią.

---

Zgodnie z ustaleniami planu, na terenie o funkcji podstawowej: Z - tereny zieleni urządzonej w ramach istniejącego zainwestowania plan ustala następujące zasady:

- a) utrzymuje się funkcję podstawową terenu z dopuszczeniem urządzeń obsługujących (np. mała architektura, urządzenia rekreacyjne),
- b) należy zachować czytelny układ kompozycyjny zieleni istniejącej z możliwością jej wzbogacenia,
- c) należy chronić czytelne układy kompozycyjne zadrzewień oraz odtwarzać zniszczone fragmenty tych układów.

Zgodnie z ustaleniami planu, na terenie o funkcji podstawowej: W – tereny wód otwartych oraz zbiorników retencyjnych w ramach istniejącego zainwestowania:



- a) utrzymuje się funkcję podstawową terenu, z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących związanych z ochroną przeciwpowodziową,
- b) dopuszcza się przebudowę jazów pomiędzy Wyspą Jeżynową a elektrownią na Wyspie Odrzańskiej przy zachowaniu ich historycznych gabarytów,
- c) dopuszcza się budowę, modernizację i przebudowę urządzeń wodnych, związanych z żegluga oraz z gospodarką wodną na rzece Odrze.

---

Na terenie zabytkowych układów zieleni komponowanej (parków, skwerów, cmentarzy, alej), w tym szczególnie Parku Centralnego, Parku Chrobrego, Parku nad Odrą, Parku Wolności im. Juliusa Peppela wraz przyległymi terenami sportowymi oraz cmentarzy przy ul. Ofiar Katynia, Starobrzeskiej, Makarskiego, wyznaczonych na rysunku nr 1 oraz mniejszych, ukształtowanych historycznie terenów zieleni, w tym związanych z innymi funkcjami podstawowymi założeń ogrodowych; na terenach tych ustala się:

- a) zachowanie zabytkowych założeń zieleni w granicach historycznych,
- b) utrzymanie tożsamości gatunkowej założenia z dopuszczeniem wzbogacenia gatunkami zastępczymi,
- c) zachowanie funkcji terenu z utrzymaniem bądź rozbudową elementów małej architektury,
- d) uzgodnienie sposobów postępowania z zabytkami sztuki sepulkralnej z Wojewódzkim konserwatorem Zabytków:

Na terenie chronionym cennym pod względem przyrodniczym; dla ochrony podstawowych elementów środowiska przyrodniczego miasta, w tym dla obszarów węzłowych systemu przyrodniczego oraz korytarza rzeki Odry, jako głównej osi ekologicznej, plan ustala m.in.:

- a) pełną ochronę zasobów przyrodniczych na obszarach; doliny rzeki Odry, Parku im. Juliusa Peppela, plantów miejskich, w obrębie których uznaje się ochronę przyrody za nadrzędną w stosunku do funkcji występujących na tych terenach,
- b) ochronę korytarzy ekologicznych łączących obszary węzłowe, położone w obszarze doliny rzeki Sadržawy i Kościelnej, doliny rowu K-7, wchodzących w skład terenów chronionych, poprzez ustalenie na w/w terenach generalnego zakazu zabudowy, z wyłączeniem terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę, zapewniającego ciągłość przestrzenną tego układu; nakazuje się ochronę przed zanieczyszczeniami wód rzeki Kościelna i rowu K-7, stanowiących główne źródło zasilania sztucznego zbiornika wodnego na terenie Parku im. Juliusa Peppela oraz ochronę wód powierzchniowych w zbiornikach wodnych, w tym położonych wśród ogrodów działkowych,
- c) włączenie w w/w układ terenu pofortecznego – stanowiącego kontynuację plantów miejskich, położonego pomiędzy ul. Chrobrego – Piastowską - Powstańców Śl.- Kamienną – Księcia Jerzego II Piasta – Krzyszowica (od strony Odry), odtworzenie na tym terenie zespołu zieleni wysokiej, jako elementu śródmiejskiego korytarza ekologicznego; wyłączenie terenu plantów miejskich z inwestowania, odtworzenie naturalnej cyrkulacji wody zasilającej fosę, wprowadzenie nawierzchni przepuszczalnych,
- d) utrzymanie oraz wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, na terenach o funkcji podstawowej zieleni urządzonej (dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe utrzymanie zieleni).

Dla prawidłowego gospodarowania zasobami Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321, plan ustala:

- a) uzależnienie wydania pozwoleń na budowę dla obiektów mogących pogorszyć stan środowiska od wykluczenia ich negatywnego oddziaływania na stan gleb i wód podziemnych (wymagane jest pełne zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami, w tym przed



długookresowym oddziaływaniem na gleby i wody podziemne zanieczyszczeń opadających, emitowanych pierwotnie do powietrza atmosferycznego - szczególnie metali ciężkich, oraz substancji mogących być przyczyną skażenia lub zakażenia środowiska, zanieczyszczeń nierozkładalnych i trudno rozkładalnych),

- b) zakaz wydania pozwolenia na budowę dla budowy obiektów oraz realizacji przedsięwzięć, których działalność mimo spełnienia norm nie wyklucza skażenia lub zakażenia środowiska w sytuacjach awaryjnych,
- c) zakaz budowy składowisk odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów nie mających wpływu na zanieczyszczenie gruntu i wód podziemnych, w tym składowisk odpadów kopalnych surowców mineralnych itp.) oraz składowania na terenach otwartych wszelkich materiałów, mogących być źródłem zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych;
- d) zakaz budowy ferm hodowlanych, wykorzystywania ścieków, których samoistne unieszkodliwienie przez środowisko naturalne jest niemożliwe, nawożenia intensywniejszego, oraz użycia odkładających się w gruncie środków chemicznych ochrony upraw.

Dla ochrony przeciwpowodziowej plan ustala:

- a) utrzymanie łąk, trzcinowisk, starorzeczy i naturalnych terenów podmokłych w obrębie doliny rzeki Odry (z zakazem wykonywania nowych melioracji);
- b) wprowadzenie użytków zielonych, w dolinie rzeki Kościelna i rowu K-7 oraz zakaz zawężania przekrojów cieków wodnych poprzez lokalizację nowej zabudowy, rozbudowę istniejących i budowę nowych powierzchniowych zbiorników wodnych;
- c) zakaz lokalizacji w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody; prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania; dopuszcza się modernizację istniejących w chwili uchwalenia planu zakładów na terenie Wysp Odrzańskich;
- d) zakaz: wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, za wyjątkiem urządzeń związanych z funkcjonowaniem istniejących zakładów w chwili uchwalenia planu; sadzenia drzew lub krzewów (za wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk); zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót; za wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód,
- e) zakaz: przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami, konno, przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych; prowadzenia upraw, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału; rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby; wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału, uszkodzania darni lub innych umocnień wału;
- f) zakaz wprowadzania zabudowy oraz prowadzenia robót i czynności na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpływać na pogorszenie jakości wód; inne prace na tych terenach wymagają przed uzyskaniem pozwolenia wodno-prawnego, uzgodnienia z właściwymi organami gospodarki wodnej i ochrony środowiska, a w szczególności wydania przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu stosownej decyzji.

Ustala się m.in. następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:



- a) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z wyłączeniem miejsc występowania roślin i siedlisk przyrodniczych, chronionych przepisami odrębnymi, a także miejsc występowania zwierząt i ich siedlisk, dla ochrony których utworzono obszar NATURA 2000,
- b) na terenach budowlanych, rozumianych zgodnie z §2 ust. 2 pkt 9, infrastrukturę techniczną należy realizować kompleksowo,
- c) dopuszcza się etapowanie realizacji infrastruktury technicznej na terenach budowlanych, o których mowa w §13 ust. 2 lit b, w tym także na terenach wskazanych do kompleksowego uzbrojenia określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 3, przy czym zabudowie należy zapewnić dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.
- d) infrastrukturę techniczną należy sytuować:
  - na terenach budowlanych, o których mowa w §13 ust. 2 lit. b – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - poza terenami budowlanymi – na terenach położonych wzdłuż podstawowego układu komunikacji drogowej, w odległościach określonych przepisami odrębnymi.
- e) dopuszcza się odstępstwa od zasad ustalonych w §13 ust. 2 lit d, przy czym:
  - usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach budowlanych nie może uniemożliwić racjonalnej zabudowy działki budowlanej lub nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu,
  - terenom lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej,
  - wzdłuż terenów komunikacji kolejowej magistralne sieci infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach zamkniętych infrastrukturę techniczną należy sytuować na zasadach określonych przepisami odrębnymi i zgodnie z nimi.
- f) na terenach:
  - budowlanych, rozumianych zgodnie z §2 ust. 2 pkt 9, sieci kanalizacyjne należy realizować w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań technicznych,
  - wskazanych do kompleksowego uzbrojenia, określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 3, nowe sieci infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jako podziemne.

Ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną na miejską oczyszczalnię ścieków,
- b) w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej, dla działki budowlanej zabudowanej wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z wyłączeniem zabudowy usytuowanej w granicach:
  - obszaru NATURA 2000,
  - obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonym na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,
- c) dopuszcza się przejściowe gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia w miejskiej oczyszczalni ścieków,
- d) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej - wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanej na terenie elementarnym oznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1, symbolem D12U/MN/RP/Z i D15MN/U/Z, dopuszcza się odprowadzenie i oczyszczenie ścieków bytowych na oczyszczalni przydomowej, przy spełnieniu wymogów innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,

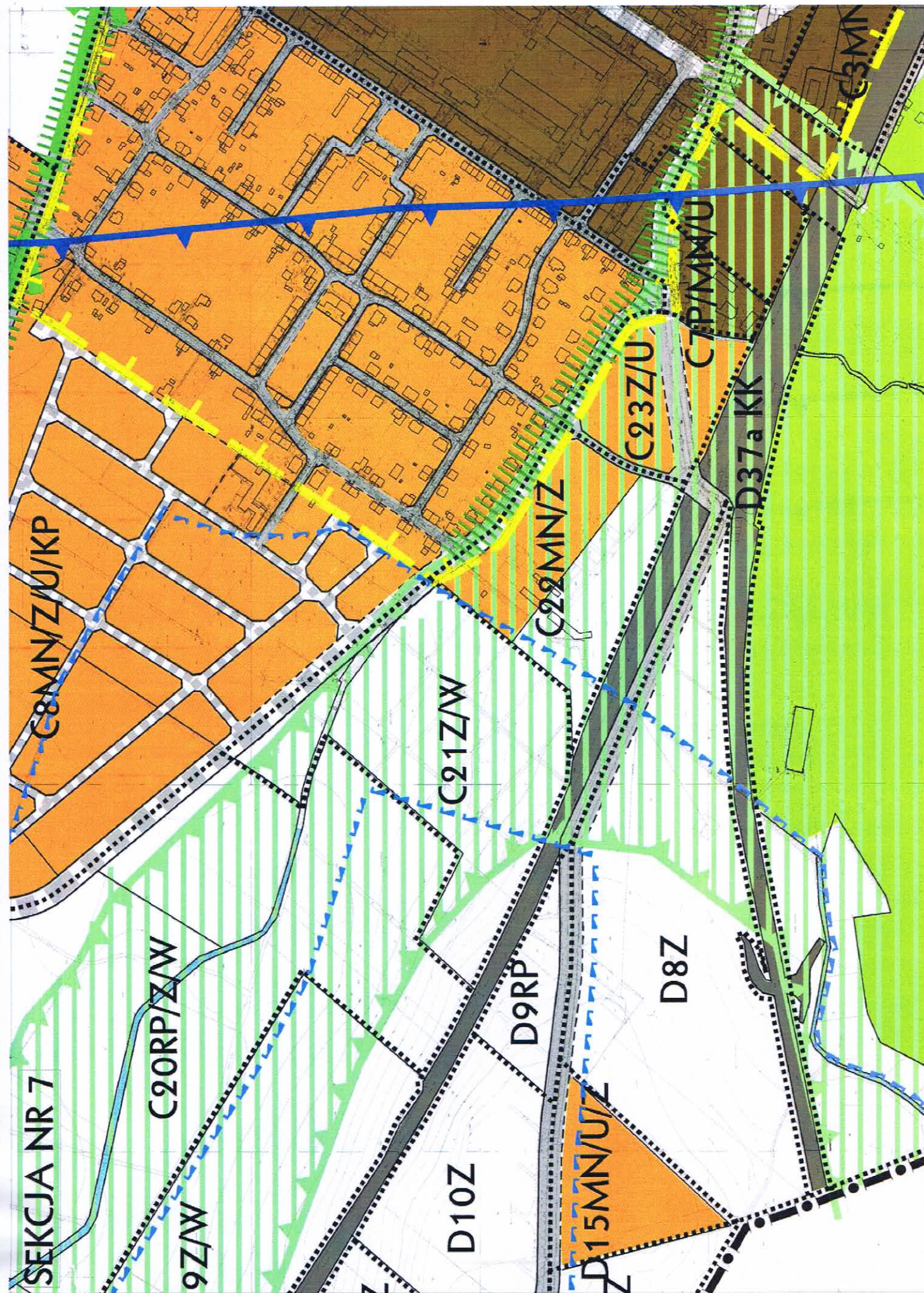
- e) kolektorom, doprowadzającym ścieki z gmin sąsiednich na komunalną oczyszczalnię ścieków, zapewnić właściwe parametry techniczne,
- f) odprowadzenie ścieków przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach przekroczenia dopuszczalnych wskaźników, określonych przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się gromadzenie ścieków przemysłowych, wymagających badań laboratoryjnych lub neutralizacji przed przekazaniem ich do sieci kanalizacyjnej lub oczyszczenia, w zbiornikach bezodpływowych, z wyłączeniem ich lokalizacji na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonym na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały,
- h) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych, w tym szczególnie z terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych i dystrybucji paliw, dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, powierzchni szczelnej obiektów magazynowania, odprowadzić do sieci kanalizacyjnej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
- i) wody opadowe i roztopowe niezanieczyszczone odprowadzić do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na obszarze objętym planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej.

z up. BURMISTRZA

  
Beata Boryk

Wiceburmistrz  
Biuro Urbanistyczne i Ochrony Środowiska







# SEKCJA NR 10

D7Z/UW/RP/KK

D6MN

D16MN/U/Z/W

D17MN/Z/W

D176MN/U/KS

D22P/U/KS

D23Z/W

D21MN/U/Z/KS

D18MN/Z/U



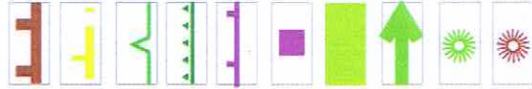
• **ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO MIASTA, PRAWIDŁOWEGO GOSPODAROWANIA JEGO ZASOBAMI ORAZ OCHRONY ZDROWIA LUDZI**

- KORYTARZ RZEKI ODRY - GŁÓWNA OŚ EKOLOGICZNA MIASTA, WSKAZANY DO OCHRONY
- GRANICE ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - GZWP 321, CHRONIONEGO PRZED ZANIECZYSZCZENIAMI POWIERZCHNIOWYMI
- GRANICE OBSZARU WYSOKIEJ OCHRONY WÓD PODZIEMNYCH
- TERENY CHRONIONE, CENNE POD WZGLĘDEM PRZYRODNICZYM
- CIĄGI ULICZNE - WSKAZANE DO OBUJOWY ZIELENIA
- OBSZARY BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ



• **ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY,**

- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "E" OCHRONY EKSPOZYCJI
- GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- GRANICA STREFY "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ZABYTEKOWE ZESPOŁY ZIELENI
- OSIE WIDOKOWE
- DOMINANTY ARCHITEKTONICZNE
- NEGATYWNE DOMINANTY ARCHITEKTONICZNE



• **ZASADY STREFOWANIA STRUKTURY FUNKcjONALNO PRZESTRZENNEJ MIASTA**

- STREFA I - ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA STAREGO MIASTA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI Z ZIELENIA TOWARZYSZĄCĄ
- STREFA II - ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI POSIADAJĄCA CHARAKTER WILLOWY UWARUNKOWANY HISTORYCZNIE
- STREFA III - ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI POSIADAJĄCA CHARAKTER ŚRODMIEJSKI, UWARUNKOWANY HISTORYCZNIE
- STREFA IV - ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI MODERNISTYCZNYCH OSIEDLI Z XX W. -
- STREFA V - ZABUDOWA MIESZKANIOWO - USŁUGOWA O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI



STREFA VI - ZABUDOWA PRODUKCYJNO, MAGAZYNOWO, USŁUGOWA Z POJEDYNCZYMI MIESZKANIAMI



STREFA VII - TERENY ZIELENI, TERENY OTWARTE, ŁĄK, UPRAW POŁOWYCH, OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

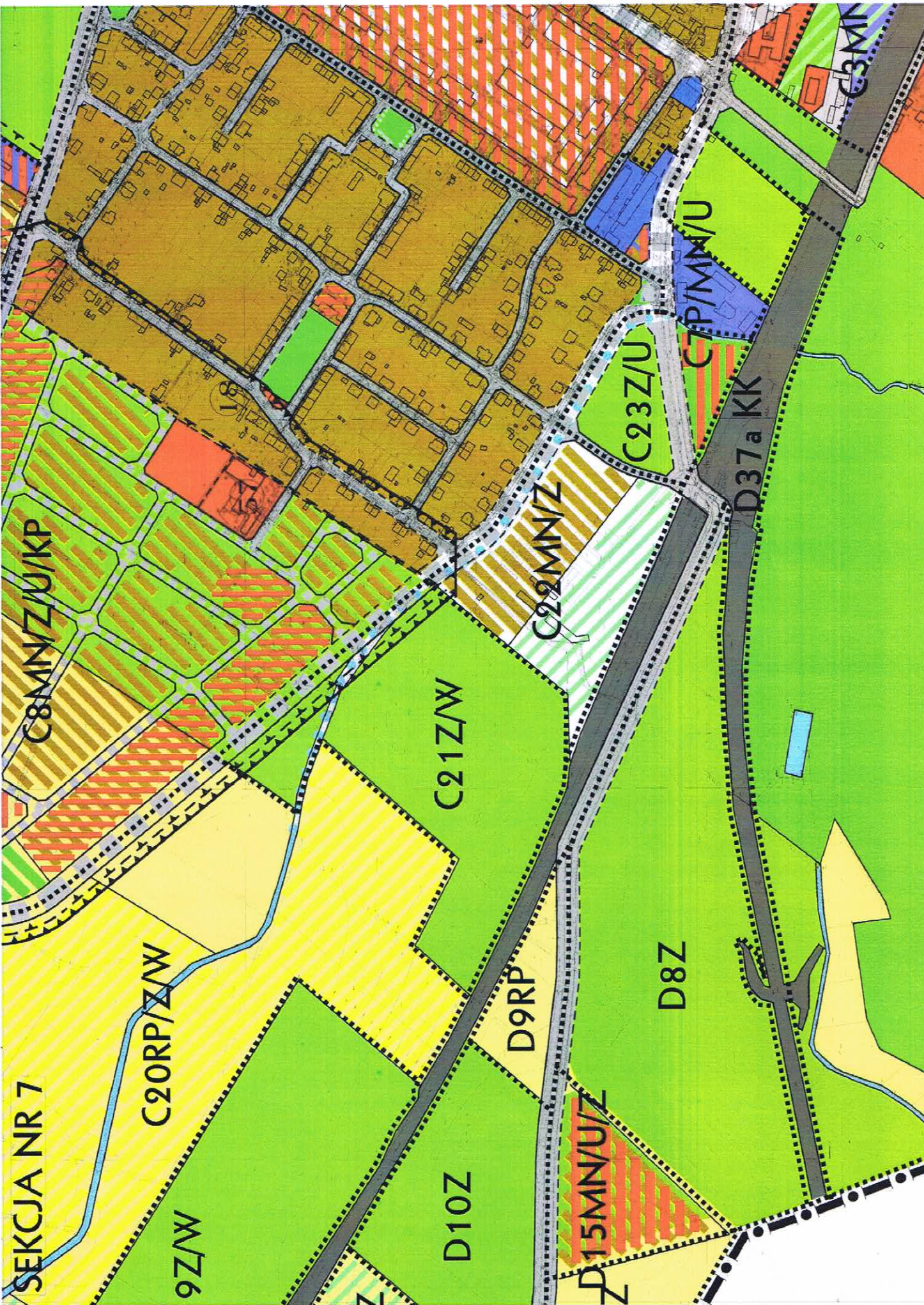


• **OZNACZENIA DODATKOWE**

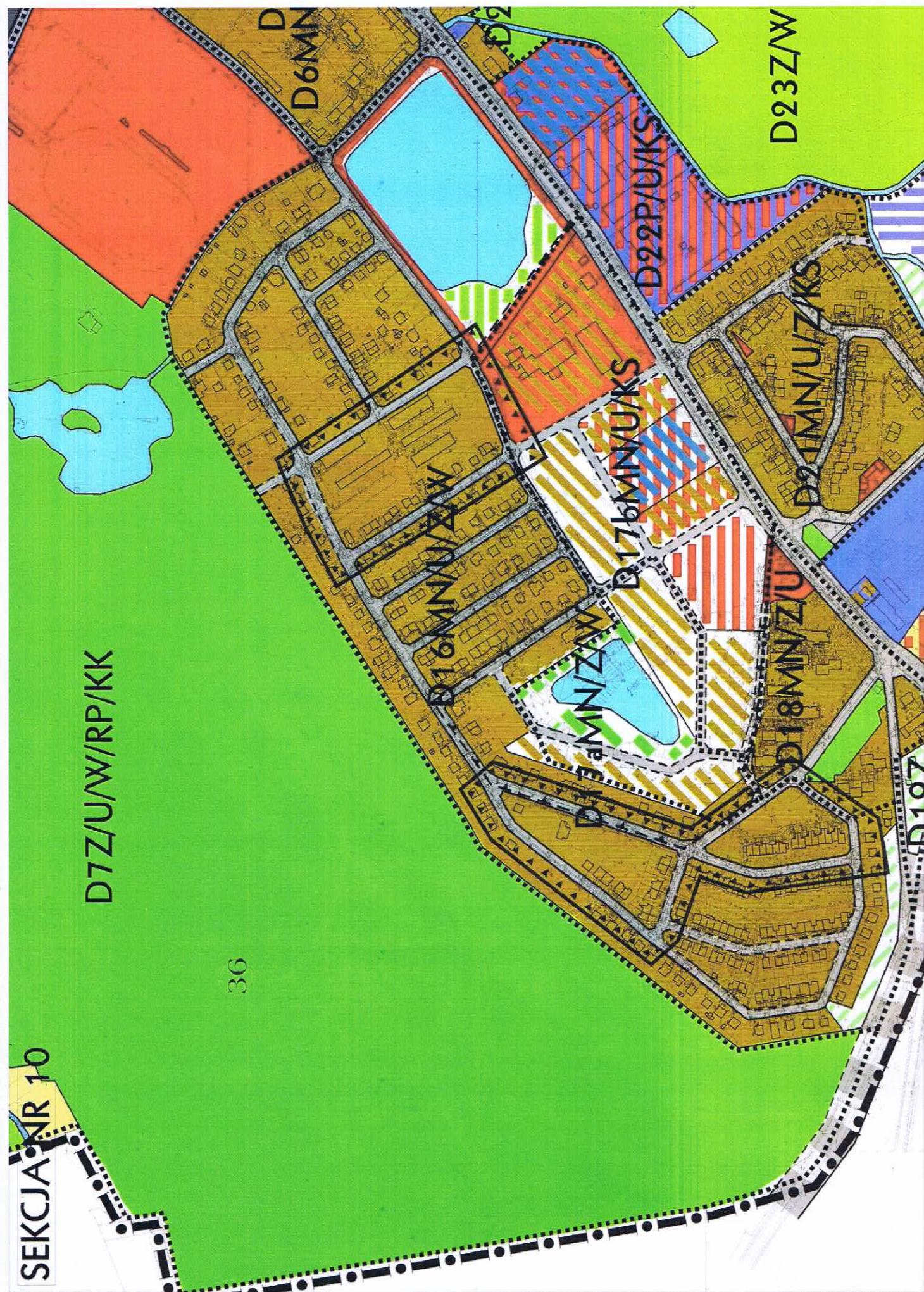
- LINIE OKREŚLAJĄCE TERENY ELEMENTARNE - OBSZARY O OKREŚLONEJ FUNKCJI LUB FUNKCJACH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH UŻYTKOWANIA USTALONE I ORIENTACYJNE
- OZNACZENIA TERENÓW
- PODSTAWOWY UKŁAD KOMUNIKACJI DROGOWEJ
- TERENY WSKAZANE DO REKULTYWACJI
- GRANICA MIASTA













## ZASADY KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ

istniejące:	projektowane:	
MN	MN	MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI ORAZ ZIELENIA
	MN	MN- TERENY MIESZKANIOWE ZE SKONCENTROWANYMI USŁUGAMI ORAZ ZIELENIA
U	U	U- TERENY USŁUGOWE WRAZ Z TOWARZYSZĄCYM MIESZKALNICTWEM ORAZ ZIELENIA
U	U	U- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI WRAZ Z TOWARZYSZĄCYM MIESZKALNICTWEM ORAZ ZIELENIA
P	P	P- TERENY PRZEMYSŁOWE, PRODUKCYJNE, MAGAZYNOWE, TRANSPORTOWE Z TOWARZYSZĄCĄ ZIELENIA I POJEDYŃCZYMI MIESZKANIAM
EE	EE	EE- TERENY ELEKTROWNI WODNECH Z TOWARZYSZĄCĄ ZIELENIA I POJEDYŃCZYMI MIESZKANIAM
N	N	N-TERENY TECHNICZNEGO WYPOSAŻENIA MIASTA Z TOWARZYSZĄCYMI URZĄDZENIAM I ZIELENIA IZOLACYJNĄ ORAZ POJEDYŃCZYMI MIESZKANIAM
W	W	W- TERENY WÓD OTWARTYCH ORAZ ZBIORNIKÓW RETENCYJNYCH
Z	Z	Z- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
Z	Z	Z- TERENY CMĘTARZY
Z	Z	Z- TERENY ZIELENI LEŚNEJ WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI
	Z	Z- TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ Z TOWARZYSZĄCYMI URZĄDZENIAM
Z	Z	Z- TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
RP	RP	RP -OTWARTE TERENY UPRAW ROLNYCH, ŁĄK, ŁĘGÓW ITP.
SI	SI	SI- TERENY SPECJALNE

## ZASADY KSZTAŁTOWANIA TERENÓW KOMUNIKACYJNYCH

istniejące:	projektowane:	
KK	KK	KK- TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
		TERENY PODSTAWOWEGO UKŁADU DROGOWEGO
KS	KS	KS- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - STACJE PALIW
KS	KS	KS- TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - PARKINGI ,GARAŻE
Pp	Pp	Pp -TERENY PARKINGÓW STRATEGICZNYCH
KP	KP	KP- TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH
• OZNACZENIA DODATKOWE		
		LINIE OKREŚLAJĄCE TERENY ELEMENTARNE - OBSZARY O OKREŚLONEJ FUNKCJI LUB FUNKCJACH
		LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH UŻYTKOWANIA USTALONE I ORIENTACYJNE
D20U/P		OZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH
		OZNACZENIA FUNKCJI CELU PUBLICZNEGO
		GRANICA OBSZARÓW ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
		GRANICA OBSZARU ROZWIĄZAŃ SZCZEGÓŁOWYCH (RYS.4a, 4b, 4c)
		GRANICA MIASTA







# SEKCJA NR 10

