

1067

**UCHWAŁA NR LIX/652/10
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia 24 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg
dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Lwowską, od północy ul. Słoneczną,
od zachodu rowem K - 7 oraz od południa magistralną linią kolejową**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: 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, Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, Dz. U. z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, Dz. U. z 2009 r., Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241, Dz. U. z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz. 146) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiany: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, Dz. U. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, Dz. U. z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, Dz. U. z 2007 r. Nr 127, poz. 880, Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, Dz. U. z 2010 r., Nr 24, poz. 124), w związku z uchwałą nr XLVII/461/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, Rada Miejska Brzegu uchwala co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Zakres i przedmiot ustaleń planu

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zwaną w dalszej treści uchwały planem, obejmującą obszar ograniczony od wschodu ul. Lwowską, od północy ul. Słoneczną, od zachodu rowem K-7 oraz od południa magistralną linią kolejową.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu, spo-

ządzonym z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych.

§ 2.1. Rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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

§ 3.1. W planie określono:

1) § 7-8 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) § 9-11 - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego;

3) § 12 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) § 13 - zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;

5) § 14 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;

6) § 15-18 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) § 19-26 - przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;

8) § 27 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

9) § 28 - 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 przyrody, zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odręb-

nych, 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 wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, a także granic pomników zabytki i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

§ 4.1. Celem sporządzenia planu jest uzyskanie czytelnego i kompozycyjnie skończonego zespołu zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, poprzez jego uzupełnienie kosztem terenów nieurządzonych i niezagospodarowanych, w pełni uzbrojonych, stanowiących własność gminy.

2. Przedmiotem planu są wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolami:

- 1) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (§19);
- 2) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§20);
- 3) ZI - tereny zieleni izolacyjnej (§21);
- 4) ZS - tereny zieleni urządzonej (§22);
- 5) WS - tereny wód powierzchniowych (§23);
- 6) KDZ - teren dróg publicznych zbiorczych (§24);
- 7) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych (§25);
- 8) E - teren infrastruktury elektroenergetycznej (§26).

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

1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania określa się przepisach szczegółowych planu;

2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie.

4. Jeżeli przepisy ogólne lub szczegółowe nie stanowią inaczej, na terenach, o których mowa w ust. 2, można sytuować:

1) obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz dokonywać odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania obiektów lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane;

2) budynki gospodarcze oraz wykorzystywać na te cele części budynków o innym przeznaczeniu, a także dokonywać odbudowy, nadbudowy,

rozbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania;

3) infrastrukturę techniczną związaną z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w ust. 2, oraz inną infrastrukturę techniczną, a także dokonywać jej wymiany, rozbudowy, przebudowy i remontu, jeśli nie koliduje to z istniejącą lub planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów;

4) zieleni towarzyszącą oraz obiekty małej architektury.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczone ściśle oraz wyznaczone orientacyjnie;
- 3) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne;
- 4) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu;
- 5) planowany szpaler zieleni izolacyjnej;
- 6) drzewo objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 7) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem literowym.

2. Oznaczenia graficzne rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter postulatyczny lub informacyjny.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny wyznaczonych ściśle na rysunku planu, nie podlega zmianom. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych orientacyjnie w przypadku:

- 1) korekty szerokości pasa drogowego drogi, oznaczonej symbolem KDZ;
- 2) korekty przebiegu koryta cieków wodnych, oznaczonych symbolem WS.

§ 6.1. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

1) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych, a także garaż na samochody osobowe oraz wiata lub zadaszenie gospodarcze/garażowe;

2) budynek podstawowy – budynek o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym terenu;

3) dach wysoki – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o głównych połaciach dachowych zbiegających się w jednej kalenicy, o symetrycznych kątach nachylenia od 30° do 40°, przy czym kąt nachylenia pozostałych połaci dachowych nie może przekraczać 40°, a ich rzut na płaszczyznę poziomą nie może być większy niż 50% rzutu głównych połaci dachu;

4) działka budowlana – w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;

5) działalność nieuciążliwa – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodująca przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

6) działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej – działalność gospodarcza nieuciążliwa oraz nie wymagająca:

a) instalacji i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych poza pomieszczeniami, w których jest prowadzona,

b) sytuowania urządzeń terenowych, związanych z prowadzoną działalnością (np. place parkingowe, składowe, wiaty),

c) przechowywania, składowania lub gromadzenia jakichkolwiek urządzeń, sprzętu, materiałów i substancji na terenie,

d) obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5 t lub obsługi wielokrotnej tj. więcej niż 2 kursy na dobę,

e) dostępu klientów w godz. od 20⁰⁰ do 8⁰⁰;

7) infrastruktura techniczna – sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne i inne, wraz z urządzeniami na sieciach takimi jak zbiorniki, pompownie, przepompownie, osadniki, stacje transformatorowe, szafy kablowe itp., a także kabiny telefoniczne, z wyjątkiem anten i stacji bazowych telekomunikacyjnych;

8) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynku od drogi lub terenu o innym przeznaczeniu, mierzoną od ich linii rozgraniczającej do zasadniczej ściany budynku lub jej najbliższego punktu, w przypadku gdy jest ona nierównoległa do linii rozgraniczającej;

9) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynku od drogi, mierzoną od jej linii rozgraniczającej do zasadniczej ściany frontowej budynku, przy czym:

a) na linii zabudowy należy sytuować min. 50% długości ściany frontowej budynku podstawowego,

b) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych;

10) nośnik reklamowy – każdy wolnostojący obiekt wraz z nośnikiem informacji wizualnej, służącej reklamie, a także reklamy o powierzchni większej niż 0,5 m² umieszczane na obiektach budowlanych i urządzeniach, lub ich częściach;

11) obszar przestrzeni publicznej – zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

12) przestrzeń półpubliczna – fizyczna przestrzeń dostępna dla każdego, ale ze względu na usytuowanie, kontrolowana przez mieszkańców otaczających ją domów, a także przestrzeń prywatna wizualnie dostępna dla każdego;

13) parking terenowy – jednopoziomowe odkryte miejsce parkingowe dla samochodów osobowych, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu;

14) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;

15) standard jakości środowiska i standardy emisyjne – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

16) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;

17) usługi drobne – usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak usługi projektowe, pracownie artystyczne, indywidualne praktyki lekarskie, fizjoterapeutyczne, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze, detektywistyczne, krawieckie, usługi związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej oraz inne, o podobnym charakterze, prowadzone tylko i wyłącznie w:

a) lokalu użytkowym jednorodzinnego budynku mieszkalnego,

b) pomieszczeniach jednorodzinnego budynku mieszkalnego na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku,

c) mieszkaniu, w przypadku jeśli w budynku mieszkalnym wydzielono lokale mieszkalne, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowanej jako mieszkanie przez prowadzącego działalność;

18) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej – usługi użyteczności publicznej obejmujące:

a) handel detaliczny, z wyjątkiem detalicznej sprzedaży pojazdów i motocykli, sprzętu budowlanego i rolniczego, lub ich części, oraz stacji paliw,

b) gastronomię, z wyjątkiem lokali rozrywkowych i nocnych,

c) usługi bytowe - fryzjerskie, kosmetyczne, stylistyczne, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, internetowe, dorabiania kluczy, wykonywania pieczętek, solaria, a także usługi w zakresie napraw artykułów użytku osobistego i domowego jak np. naprawa obuwia, zegarków, biżuterii, sprzętu AGD i RTV, rowerów i sprzętu sportowego oraz wypożyczalnie kast

wideo, sprzętu sportowego, elektronicznego i elektrycznego i inne o podobnym charakterze;

19) wskaźnik zabudowy - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków usytuowanych na działce budowlanej, w powierzchni tej działki budowlanej;

20) zieleń towarzysząca – zieleń ozdobna i przydomowa w granicach działki budowlanej, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;

21) zjazd - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

2. Użyte w przepisach niniejszej uchwały pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych, w rozumieniu ustaleń ust. 1 pkt 13, interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. Przy sytuowaniu budynków i ich rozbudowie należy respektować linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami szczegółowymi.

2. W zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej segmenty budynku, sytuowane na wydzielonych działkach, nie muszą być lustrzanym odbiciem.

3. Przy budowie, odbudowie, nadbudowie, rozbudowie i przebudowie segmentów budynku, usytuowanych na wydzielonych działkach w zabudowie wielorodzinnej oraz jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, należy zachować:

1) jednakowe wysokości od poziomu terenu do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do kalenicy dachu;

2) jednakowe materiały wykończenia ścian elewacyjnych oraz ich kolorystykę;

3) jednakową geometrię dachu oraz materiał i kolor jego pokrycia;

4) jednakową stolarkę okienną i drzwiową,

5) jednakową formę doświetlenia poddasza użytkowego (okna połaciowe, lukarny).

4. Przy rozbudowie budynków, dach części dobudowanej należy pokryć takim samym materiałem i w takim samym kolorze, jak pokrycie dachu istniejącego.

§ 8.1. Na całym obszarze objętym planem nakazuje się:

1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych wykonać zieleń towarzyszącą;

2) w kolorystyce:

a) elewacji budynków stosować kolory w odcieniach pastelowych, z wyjątkiem odcieni koloru niebieskiego, fioletowego i czarnego,

b) dachów budynków stosować materiał w odcieniach koloru czerwonego, brązowego i grafitowego.

2. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz sytuowania:

1) tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 27 ust. 2;

2) budynków gospodarczych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;

3) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2 m.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się następujące zasady sytuowania ogrodzeń:

1) zakaz:

a) zachowania i sytuowania nowych ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych, z wyjątkiem ogrodzenia terenu zamkniętego,

b) wygradzania terenu oznaczonego symbolem ZI;

2) od strony dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ i KDD, oraz od ul. Lwowskiej sytuować ogrodzenia o powierzchni ażurowej nie mniejszej niż 60% oraz o wysokości nie większej niż 1,2 m;

3) od strony terenu, oznaczonego symbolem ZS, sytuować ogrodzenia w formie żywopłotu; dopuszcza się sytuowanie żywopłotu na siatce ogrodzeniowej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz ochrony dziedzictwa kulturowego

§ 9.1. Ustala się następujące zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi na obszarze objętym planem:

1) zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:

a) MN - jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW - jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i drganiami, położone w zasięgu udokumentowanego uciążliwego oddziaływania magistralnej linii kolejowej, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

3) na terenie oznaczonym symbolem ZI, wzdłuż drogi KDD, kształtować szpaler zieleni izolacyjnej, zimozielonej i wielopiętrowej, zapewniającej ochronę przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi i hałasem.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska na obszarze objętym planem:

1) w budynkach stosować rozwiązania zapobiegające lub ograniczające niską emisję do powietrza, w tym szczególnie:

a) w systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne,

b) wykorzystać centralny system zasilania miasta w ciepło lub energią odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej, w tym szczególnie energią słoneczną i pompy ciepłe;

2) miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko;

3) powierzchnie dróg i parkingów, 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 zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi;

4) zakazuje się:

a) lokalizacji przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do systemu kanalizacyjnego, lub do wód i do ziemi,

b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi lub wód

§ 10.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:

1) wskazane na rysunku planu drzewo, sosnę czarną (*Pinus nigra*), obejmuje się ochroną; dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne, z wyjątkiem przypadku wystąpienia zagrożenia bezpieczeństwa ludzi lub mienia;

2) należy zachować inne istniejące drzewa, usytuowane w pasie drogowym drogi KDZ oraz na terenach oznaczonych symbolami ZI, ZS i MW, jeśli:

a) ich usytuowanie spełnia wymogi §14 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 planu,

b) nie kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu KDZ lub nie zagrażają bezpieczeństwu ruchu drogowego,

c) nie kolidują z planowaną zabudową terenu MW lub zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;

3) drzewo, o którym mowa w pkt 1, oraz inne drzewa możliwe do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

2. W przypadkach uzasadnionych technicznie i gospodarczo drzewa, przeznaczone do usunięcia, przesadzić na teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem ZI.

§ 11.1. Na obszarze objętym planem, położonym w polu ekspozycji widoku historycznego zespołu zabudowy zrealizowanego wg zasad Bauhausu, z osi widokowej jaką stanowi magistralna linia kolejowa relacji Wrocław – Opole:

1) zakazuje się sytuowania:

a) obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne,

b) na budynkach akcentów architektonicznych w formie wieżyczek, sterczyn itp.;

2) urządzeniom ochrony przed hałasem, sytuowanym wzdłuż linii kolejowej, zapewnić min. 50% powierzchni przeźroczystej, umożliwiającej wgląd na widok eksponowany.

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

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12.1. Na obszarze objętym planem za obszar przestrzeni publicznej uznaje się:

1) pas drogowy drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ.

2. Następujące tereny uznaje się za przestrzeń półpubliczną:

1) pas drogowy dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolem KDD;

2) część terenu oznaczonego symbolem MN i MW, położonego pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego drogi KDD i ul. Lwowskiej, a elewacją frontową budynków.

3. W obszarze przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, oraz w przestrzeniach półpublicznych, o których mowa w ust. 2, obowiązuje:

1) nakaz wyposażenia w elementy małej architektury, oświetlenia oraz znaki i plany informacji wizualnej o ujednoliconym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych, w sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym, przy czym w ciągu drogi oznaczonej symbolem:

a) KDZ – formę małej architektury i oświetlenia dostosować do wymogów konserwatorskich,

b) KDD – usytuowanie elementów małej architektury oraz urządzeń technicznych i budowlanych nie może naruszać ciągłości i szerokości chodnika;

2) zakaz sytuowania:

a) tymczasowych obiektów budowlanych, o których mowa w § 27 ust. 2 pkt 2,

b) tymczasowych obiektów usługowo - handlowych,

c) nośników reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych wyłącznie:

a) a) na terenie oznaczonym symbolem ZI i KDD - w pasie do 10 m od linii rozgraniczającej ul. Lwowskiej, pod warunkiem zachowania: – trójkąta widoczności o wymiarach min. 5 m x 5 m na skrzyżowaniach ulic, – ciągłości i szerokości chodnika, – odległości min. 2,5 m od krawędzi jezdni, – nieprzekraczalnej powierzchni reklamy do 5 m²,

b) na terenie oznaczonym symbolem KDZ - w formie walca o średnicy do 1,5 m i wysokości do 3,5 m, nie bliżej niż 1 m od ścieżki rowerowej,

c) na rusztowaniach ustawionych przy budynku - w trakcie wykonywania robót budowlanych, jednak nie dłużej niż przez pół roku.

4. Dla tablic informacyjnych i szyldów, sytuowanych na obszarze objętym planem, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu § 6 pkt 10, obowiązuje:

1) nakaz sytuowania na elewacji frontowej - poniżej stropu nad parterem budynku, z zastrzeżeniem pkt 2 lit b-d;

2) zakaz sytuowania:

a) na drzewach oraz obrębie rzutu ich korony,
b) jako namalowanych lub naklejanych na ścianach budynków lub jego częściach,

c) jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,
d) na szybach lub w oknach budynków mieszkalnych,

e) na ogrodzeniach.

5. Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonej symbolem ZI, dopuszcza się sytuowanie urządzeń miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów.

Rozdział 5

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 13.1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.

3. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu lub przy zachowaniu następujących parametrów:

a) na terenie oznaczonym symbolem MN: – szerokość frontu działki – od 24 m do 35 m, – powierzchnia działki budowlanej - od 700 m² do 1000 m²;

b) na terenie oznaczonym symbolem MW: – szerokość frontu działki – od 12 m do 25 m; – powierzchnia działki – od 350 m² do 1050 m²;

2) dopuszcza się:

a) inne parametry działek budowlanych, niż określone w pkt 1, w przypadku uzasadnionym

skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu,

b) wydzielenie, na terenach oznaczonych symbolem MW, dojazdów i dojść do działki, budynków i urządzeń, odpowiednich do przeznaczenia i sposobu użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi, umożliwiającymi dostęp do drogi publicznej dojazdowej KDD;

3) kąt położenia granicy działek budowlanych, w stosunku do linii rozgraniczającej drogi KDD powinien wynosić 90°.

Rozdział 6

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 14.1 Na terenie położonym w sąsiedztwie magistralnej linii kolejowej, wydzielonej na rysunku planu granicą terenów zamkniętych, obejmującym pas terenu o szerokości 20 m:

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;

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 4 m od granic obszaru kolejowego;

b) prowadzone w odległości od 4 m do 20 m od granic obszaru kolejowego należy uzgadniać zgodnie wymogami przepisów odrębnych.

2. Na granicach potencjalnego zasięgu lokalnych podtopień, wskazanych na rysunku planu, ustala się następujące zasady:

1) nakaz sytuowania poziomu parteru budynku na wysokości min. 1,0 m nad istniejącym poziomem terenu;

2) w konstrukcji budynków uwzględnić możliwość okresowego występowania podtopień;

3) powierzchnię działki budowlanej należy ukształtować i zagospodarować w sposób umożliwiający naturalny spływ wody w kierunku cieków wodnych i rowów.

3. Dla cieków wodnych i rowów melioracyjnych należy:

1) zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację;

2) od linii brzegowej zachować:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, przy sytuowaniu wszelkich obiektów budowlanych, nie związanych z gospodarką wodną lub ochroną przeciwpowodziową,

b) odległość min. 1,5 m przy sytuowaniu ogrodzeń.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15.1. Ustala się obowiązek:

1) przebudowy podstawowego układu ulicznego miasta na odcinku ul. Słonecznej, oznaczonej symbolem KDZ;

2) rozbudowy układu ulicznego miasta o drogi publiczne dojazdowe, oznaczone symbolem KDD, powiązane z ulicą Lwowską.

2. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg:

1) ulice, oznaczone symbolem KDZ i KDD, należy wyznaczyć zgodnie z rysunkiem i przepisami szczegółowymi planu;

2) dojazd lub dojście do działki, budynków lub urządzeń na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, niewyznaczone na rysunku planu, należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się:

1) etapową budowę nowych dróg oraz przebudowę i remont dróg istniejących, w dostosowaniu do występujących potrzeb;

2) odstępstwa od ustalonych w §24-25 parametrów dróg w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych.

4. W pasach drogowych dróg obowiązują następujące wymagania:

1) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 1, wyłącznie w przypadku infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i nośników reklamowych, o których mowa w § 12 ust. 3 pkt 3 lit. a-b, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i przez zarządcę drogi;

3) budowa, przebudowa lub remont infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą i nośników reklamowych, o których mowa w pkt 2, wymaga zgody zarządcy drogi;

4) usytuowanie zjazdu, jego projekt oraz budowa lub przebudowa, możliwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

5. Zjazdy na działki budowlane:

1) wyłącznie z ul. Lwowskiej i drogi KDD, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) na terenie oznaczonym symbolem MW dopuszcza się dojazd do działek budowlanych, bu-

dynków lub urządzeń poprzez drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu, powiązane z drogą KDD.

§ 16.1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na jedno mieszkanie;

3) usługi drobne – 1 m.p.;

4) handel detaliczny – 20 m.p. na 1000 m² powierzchni sprzedaży;

5) gastronomia – 1 m.p. na 4 miejsca konsumpcyjne;

6) usługi bytowe – 2 m.p.

2. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, lub wzdłuż dojazdu lub dojścia do działki, budynków lub urządzeń na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem MW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się sytuowanie miejsc parkingowych związanych obsługą obszaru objętego planem oraz terenów przyległych miasta w pasie drogowym drogi KDD o szerokości większej niż 12 m, na zasadach określonych przepisami szczegółowymi planu.

§ 17.1. Ustala się obowiązek uzbrojenia obszaru objętego planem w sieci: wodociagową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazu przewodowego i telekomunikacyjną, powiązane z infrastrukturą techniczną poza obszarem objętym planem, a docelowo w sieć ciepłowniczą miejską.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej oraz sytuowanie innej, niż wymieniona w ust. 1, infrastruktury technicznej.

3. Ustala się ogólne zasady sytuowania infrastruktury technicznej:

1) w pasie drogowym drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ, postuluje się zapewnić korytarz techniczny do prowadzenia sieci miejskich;

2) sieci infrastruktury technicznej sytuować w liniach rozgraniczających dróg, oznaczonych symbolem KDZ i KDD, na zasadach określonych w § 15 ust. 4;

3) dopuszcza się sytuowanie infrastruktury technicznej na terenie oznaczonym symbolem:

a) MN i MW, w pasie terenu położonym pomiędzy linią rozgraniczającą i linią zabudowy oraz wzdłuż wydzielonych dojazdów i dojść do działek budowlanych oraz granic podziałów geodezyjnych;

b) ZI i ZS, z zastrzeżeniem § 14 ust. 1 i ust. 3;

4) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się odstępstwa od za-

sad określonych w pkt 2 i 3, pod warunkiem zachowania wymogów przepisów odrębnych;

5) terenom usytuowania urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

§ 18.1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę oraz rozwoju sieci wodociągowej:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych – z własnego ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) parametry sieci wodociągowej winny zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

4) sieć wodociągową rozbudować w układzie zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków i rozwoju sieci kanalizacyjnej:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych – wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej i na miejską oczyszczalnię ścieków;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych – wyłącznie do urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej, oraz na miejską oczyszczalnię ścieków lub do wód i do ziemi, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach własnych, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi i zgodnie z nimi;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezanieczyszczonych do gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na obszarze objętym planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni towarzyszącej.

3. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejących sieci elektroenergetycznych średnich napięć z możliwością przebudowy i remontu,

b) wykorzystanie energii elektrycznej do celów grzewczych;

2) nowe sieci elektroenergetyczne sytuować wyłącznie jako podziemne.

4. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci ciepłowniczej i zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zasilanych gazem, energią elektryczną lub z ekologicznych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się:

a) sytuowanie sieci ciepłowniczej i zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego,

b) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zasilanych paliwami stałymi, z zastrzeżeniem § 9 ust. 2 pkt 1;

3) sieci realizować wyłącznie jako podziemne

5. Rozwój sieci gazu przewodowego i zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych – poprzez rozbudowę istniejącej sieci niskiego ciśnienia.

6. Dostęp do usług telekomunikacyjnych – poprzez rozbudowę sieci wyłącznie jako linii podziemnych.

7. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:

1) komunalnymi – na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić, z uwzględnieniem ich segregacji, w pojemnikach do gromadzenia odpadów stałych, sytuowanych w miejscach spełniających wymogi przepisów odrębnych, w sposób bezpieczny dla środowiska;

2) niebezpiecznymi – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów, gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia;

3) masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo:

a) do podniesienia poziomu i ukształtowania terenu inwestycji,

b) do rekultywacji terenów wskazanych przez burmistrza miasta, w tym szczególnie wyrobiska poeksploatacyjnego złoża „Brzeg”.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania

§ 19.1. MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się sytuowanie wyłącznie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.

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

1) zjazd – wyłącznie z drogi KDD;

2) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy wolnostojącej;

3) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku podstawowego;

4) w granicach działki dopuszcza się sytuowanie jednej wolno stojącej wiaty, altany lub przydomowej oranżerii, nie wymagającej pozwolenia na budowę;

5) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych oraz wiat, altan i przydomowych oranżerii w odległości min. 1,5 m od granicy działki;

6) poziom parteru nowych budynków mieszkalnych sytuować min. 0,6 m nad istniejącym poziomem terenu;

7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – max. 25%,

b) teren biologicznie czynny – min. 40%;

8) linia zabudowy:

a) obowiązująca – 4,5 m lub 10 m od drogi KDD oraz 5 m lub 12 m od ul. Lwowskiej, zgodnie rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna: 5 m lub 10 m od drogi KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

9) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

10) wysokości budynków:

a) mieszkalnego – min. 3,6 m i max. 4,8 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz min. 7,5 m i max. 9 m do kalenicy dachu,

b) gospodarczego, dobudowanego – max. 3,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz max. 7,5 m do kalenicy dachu;

11) szerokość elewacji frontowej – od 12 m do 18 m;

12) geometria dachu budynków - dach wysoki, sytuowany kalenicą zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.1. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla którego ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna do 8 mieszkań w budynku, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) dopuszczalne – usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, usługi drobne.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2:

1) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej:

a) sytuować wyłącznie na działkach przyległych do ul. Lwowskiej,

b) dopuszcza się działalność nieuciążliwą;

2) usługi drobne – dopuszcza się wyłącznie działalność nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej.

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

1) zjazd – wyłącznie z drogi KDD, z zastrzeżeniem ust. 2;

2) do usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację zjazdu z ul. Lwowskiej, z godnie z wymogami § 15 ust. 4 pkt 4;

3) zabudowę mieszkaniową i usługową sytuować w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych;

4) usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej sytuować w budynkach wolnostojących lub w parterze budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;

5) budynki gospodarcze sytuować wyłącznie jako wbudowane w budynek podstawowy, w podziemną lub pierwszą kondygnację nadziemną;

6) budynki sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, nie dalej niż 5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od drogi KDD;

7) front działki, na której usytuowane są usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej, pozostawić ogólnodostępny; strefę wejściową zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;

8) w pasie terenu o szerokości min. 4 m, położonym od strony terenu oznaczonego symbolem ZS i WS, sytuować zieleń towarzyszącą;

9) powierzchnię działki budowlanej kształtować i zagospodarować w sposób umożliwiający spływ wody w kierunku cieków wodnych i rowów;

10) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – min. 20%, max. 40%,

b) teren biologicznie czynny – min. 30%;

11) linia zabudowy:

a) obowiązująca – 4,5 m od drogi KDW, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna – 8 m od drogi KDW, 5 m od ul. Lwowskiej oraz 4 m od pozostałych linii rozgraniczających terenu;

12) gabaryty budynków:

a) mieszkalnych – 3 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, lub 2 kondygnacje nadziemne z poddaszem nieużytkowym,

b) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;

13) wysokości budynków:

a) mieszkalnych: – max. 1,9 m - do poziomu +(-)0,0 budynku, z zastrzeżeniem §14 ust. 2, – min. 6,5 m i max. 7,5 m - do górnej krawędzi elewacji frontowej, – min. 9,5 m i max. 11 m - do kalenicy dachu budynku;

b) usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej: – min. 0,6 m – do poziomu +(-)0,0 budynku, – min. 3,6 m i max. 7,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej, – min. 7,5 m i max. 11 m do kalenicy dachu;

14) szerokość elewacji frontowej, usytuowanej od drogi KDD – do 15 m;

15) geometria dachu budynków - dach wysoki, sytuowany kalenicą zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21.1. ZI – tereny zieleni izolacyjnej, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń izolacyjna, ogólnodostępne skwery i zieleńce, z przewagą zieleni wysokiej, urządzenia ochrony przed hałasem, urządzenia i obiekty związane z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem linii kolejowej oraz urządzenia wodne;

2) dopuszczalne - urządzenia służące rekreacji codziennej takie jak ławki, urządzenia zabawowe dla dzieci, urządzenia utrzymania porządku (np. placówki gospodarcze, trzepaki), trasy piesze i rowerowe, ciek i zbiorniki wodne.

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

1) zakaz:

a) zabudowy terenu, z wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego i utrzymaniem kolei oraz infrastruktury technicznej,

b) sytuowania ogrodów działkowych;

2) teren zagospodarować z uwzględnieniem wymogów §8 ust. 2 i ust. 3, §10, §12 ust. 5 oraz § 14 ust. 1 i ust. 3 planu;

3) dokonać nasadzeń komponowanych zieleni z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej, z zastrzeżeniem §9 ust. 1 pkt 3; zieleń komponować z uwzględnieniem wymogów § 11 ust. 1;

4) teren biologicznie czynny – min. 70%;

5) linia zabudowy – nieprzekraczalna:

a) od drogi KDD – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) od terenu zamkniętego - zgodnie z § 14 ust. 1;

6) gabaryty i wysokości obiektów budowlanych – max. 6 m.

§ 22.1. ZS – tereny zieleni urządzonej, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zieleń stanowiąca obudowę biologiczną cieków wodnych;

2) dopuszczalne – dojazdy lub dojścia do działki, budynków lub urządzeń oraz urządzenia wodne.

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

1) dostęp do terenu – z dróg KDZ oraz terenu ZI;

2) zieleń sytuować zapewniając dostęp do cieków wodnych.

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

1) podstawowe: wody powierzchniowe;

2) dopuszczalne: urządzenia wodne.

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

1) zakazuje się zakrycia (zarurowania) odcinków rzeki Kościelna, usytuowanych w granicach obszaru objętego planem;

2) dopuszcza się:

a) korektę przebiegu i przebudowę koryta rzeki Kościelna;

b) zakrycie (zarurowanie) odcinka rowu K-7.

§ 24.1. KDZ – teren dróg publicznych zbiorczych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - ulica zbiorcza (Z).

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

1) parametry ulicy:

a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 20 m;

b) jezdnia – min. dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 3,5 m; docelowo ulicę zaleca się wykonać jako drogę dwujezdniową 2/2;

c) chodnik – min. jednostronny;

d) trasa rowerowa o szerokości min. 2 m;

2) teren biologicznie czynny – min. 5%;

3) od strony terenu oznaczonego symbolem WS sytuować pas zieleni towarzyszącej

§ 25.1. KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe - ulice dojazdowe (D);

2) dopuszczalne - parkingi terenowe.

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

1) parametry ulicy:

a) szerokość pasa drogowego – od 7 m lub 16 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) jezdnia – dwupasmowa,

c) chodnik – min. jednostronny,

d) teren biologicznie czynny – min. 5%;

2) droga winna spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz dojezdom i dojazdom do działek, budynków i urządzeń z nimi związanych;

3) dopuszcza się sytuowanie parkingu terenowego w formie parkingu przyulicznego;

4) od parkingów terenowych do budynków mieszkalnych zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi.

§ 26.1. E – teren infrastruktury elektroenergetycznej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – stacja transformatorowa.

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

1) wskaźnik zabudowy – do 90%;

2) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział III Przepisy końcowe

§ 27.1. Istniejące obiekty budowlane i tereny, wykorzystywane niezgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, wyłącznie w przypadku jeśli:

1) zostały wybudowane lub są użytkowane zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego;

2) spełniają wymogi ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

2. Dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych:

1) na terenie ZI, na czas publicznych robót budowlanych prowadzonych w tym rejonie miasta;

2) na terenie MN i MW, na czas budowy budynków, z zastrzeżeniem wymogów § 12 ust. 3 pkt 2 lit a, w związku z § 12 ust. 2 pkt 2.

3. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu oznaczonego symbolem ZI, związane z organizacją imprez okolicznościowych (osiedlowych), na czas ich trwania.

§ 28.1. 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 MN i MW – na 30%.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ dotychczasowy sposób ich przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

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

§ 30. 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 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 6 lutego 2004 r. Nr 7, poz. 121).

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej Brzegu
Mariusz Grochowski

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LIX/652/10
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 24 czerwca 2010 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Lwowską, od północy ul. Słoneczną, od zachodu rowem K - 7 oraz od południa magistralną linią kolejową

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Lwowską, od północy ul. Słoneczną, od zachodu rowem K - 7 oraz od południa magistralną linią kolejową, w dniach od 29 kwietnia do 31 maja 2010 r. oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnej uwagi.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustaw o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiany: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124) Rada Miejska Brzegu, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Brzegu, uznaje za bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LIX/652/10
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 24 czerwca 2010 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zmiany: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zmiany: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558,

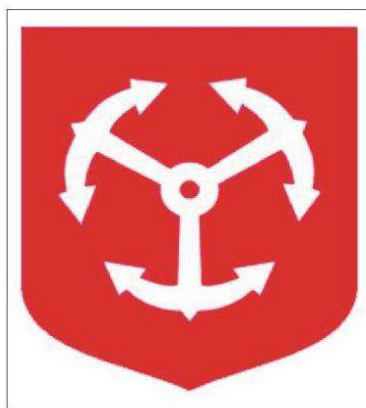
Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r., Nr 52, poz. 420, Nr 157 poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142, poz. 146) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240, zmiany: z 2010 r. Nr 28, poz. 146), Rada Miejska Brzegu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie

w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy miasta Brzegu, oraz o zasadach ich finansowania:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z Unii Europejskiej.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BRZEG

**DLA OBSZARU OGRANICZONEGO OD WSCHODU ul. LWOWSKĄ,
OD PÓŁNOCY ul. SŁONECZNĄ, OD ZACHODU ROWEM K-7,
A OD POŁUDNIA MAGISTRALNĄ LINIĄ KOLEJOWĄ
skala 1 : 1000**



**NINIEJSZY RYSUNEK STANOWI
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR LIX/652/10 RADY MIEJSKIEJ BRZEGU
z dnia 24 czerwca 2010 roku**

WYRYS ZE STUDIUM



 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - WYZNACZONE ŚCIŚLE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - WYZNACZONE ORIENTACYJNIE



LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE



LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE



OBOWIĄZUJĄCY SPOSÓB SYTUOWANIA GŁÓWNEJ KALENICY DACHU

OCHRONA ŚRODOWISKA I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO



ZASIĘG UDOKUMENTOWANEGO UCIAŹLIWEGO ODDZIAŁYWANIA MAGISTRALNEJ LINII KOLEJOWEJ



PLANOWANY SZPALER ZIELENI IZOLACYJNEJ



DRZEWO OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE USTALEŃ PLANU

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO



STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW



TEREN POŁOŻONY W SĄSIEDZTWIE MAGISTRALNEJ
LINII KOLEJOWEJ



GRANICE POTENCJALNEGO ZASIĘGU LOKALNYCH
POTDOPIEŃ

OZNACZENIA POZOSTAŁE



POSTULOWANY SPOSÓB SYTUOWANIA
BUDYNKÓW



POSTULOWANE GRANICE PODZIAŁÓW
WŁASNOŚCIOWYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ

MW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ

ZI

TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ

ZS

TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

WS

TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH

KDZ

TEREN DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH

KDD

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH

E

TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTRO-
ENERGETYCZNEJ

