



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 16 marca 2012 r.

Poz. 397

### UCHWAŁA NR XXIII/148/12 RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 3 lutego 2012 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą Nr XLVII/460/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, 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 od wschodu ul. Starobrzeską, od północy magistralną linią kolejową, od zachodu ul. 1 Maja oraz od południa ul. Słowackiego.

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

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

2. Załącznikiem do uchwały, niestanowiącym 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 w:

- 1) § 6-7 - przeznaczenie terenów;
- 2) § 8-10 - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) § 11-13 - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego;
- 4) § 14-16 – zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) § 17-18 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) § 19 - zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 7) § 20-22 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) § 23-26 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów;
- 9) § 27-33 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 10) § 34-66 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania;
- 11) § 67 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) § 68 - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie określono także granice terenu zamkniętego oraz granice obszaru wymagającego ukształtowania i rewaloryzacji.

3. W planie nie określa się:

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

**§ 4.1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) symbole literowe lub liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
- 2) granice ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy;
- 3) granice obszaru wymagającego przekształceń i rewaloryzacji;
- 4) budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy;
- 5) obowiązujące usytuowanie akcentu architektonicznego;
- 6) budynki dyszharmonijne wymagające zmiany sposobu użytkowania;
- 7) elewacje eksponowane wymagające zmiany ukształtowania;
- 8) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
- 9) pojedyncze drzewa i grupy drzew objęte ochroną;
- 10) obowiązujące uzupełnienie lub usytuowanie szeregu drzew;
- 11) strefa B - ochrony konserwatorskiej;
- 12) budynki objęte ochroną konserwatorską;
- 13) strefa OW – obserwacji archeologicznej;
- 14) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) linie wydzielenia wewnętrznego;

- 16) linie zabudowy - obowiązujące;
- 17) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 18) planowana trasa rowerowa.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.1. Następujące pojęcia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny – charakterystyczna część budynku, która koncentruje uwagę obserwatorów w najbliższym otoczeniu ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną lub wysokość;
- 2) budynki dysharmonijne – budynki, które funkcją, formą, gabarytami lub stanem technicznym obniżają rangę przyległych przestrzeni publicznych i naruszają walory kulturowe otoczenia;
- 3) budynek gospodarczy – w rozumieniu przepisów budowlanych;
- 4) budynek techniczny – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub składowo-magazynowymi, a także wiata o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach zabudowy usługowej lub techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu (instytucji), na terenie którego jest usytuowany;
- 5) budynek towarzyszący – budynek biurowy, socjalny, handlowo-usługowy lub usługowy, usytuowany na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu (instytucji), na terenie którego jest usytuowany;
- 6) budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy – budynki tworzące układ przestrzenny urbanistyczny lub ruralistyczny historycznego zespołu zabudowy, wyróżniający się ściśle zdefiniowaną kompozycją przestrzenną i architektoniczną;
- 7) dach:
  - a) płaski – dach o nachyleniu podstawowych połączeń dachowych pod kątem mniejszym niż  $10^\circ$ , także dach odwrócony, w tym dach zielony,
  - b) niski – dach o nachyleniu podstawowych połączeń dachowych pod kątem od  $10^\circ$  i mniejszym niż  $35^\circ$ ,
  - c) wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połączeń dachowych pod kątem od  $35^\circ$  do  $50^\circ$ ;
- 8) dach o połączeniach symetrycznych – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połączeń dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, łukowy i walcowy;
- 9) dominanta przestrzenna – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość, wielkość lub formę architektoniczną;
- 10) działka sąsiednia – działka budowlana posiadająca wspólną granicę geodezyjną z inną działką budowlaną;
- 11) elewacje eksponowane – elewacje widoczne z ważnych komunikacyjnie przestrzeni publicznych;
- 12) front działki – fragment terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, położony pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy obowiązującą lub nieprzekraczalną;
- 13) garaż:
  - a) wielostanowiskowy – garaż wbudowany w budynek mieszkalny lub usługowy, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w którym zajmują one nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej,
  - b) zamknięty – jednokondygnacyjny, wolnostojący budynek z jednym lub wieloma wydzielonymi boksami garażowymi;
- 14) linia wydzielenia wewnętrznego – część terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego ustala się odrębne zasady zagospodarowania;
- 15) linia zabudowy nieprzekraczalna – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi;

- 16) linia zabudowy obowiązująca – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi frontowej ściany budynku, przy czym:
  - a) na linii zabudowy należy sytuować min. 60% długości ww. ściany budynku,
  - b) linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymśów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych podobnych części budynku;
- 17) nośnik reklamowy – to reklama w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, a także reklamy umieszczane na innych obiektach budowlanych, urządzeniach lub ich częściach, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych instytucji;
- 18) obszar przestrzeni publicznej – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 19) parking:
  - a) otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce parkingowe dla samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi,
  - b) wielopoziomowy – wolnostojąca dwukondygnacyjna budowla lub wielokondygnacyjny budynek, służący do garażowania samochodów;
- 20) pierzeja zabudowy – zespół budynków sytuowanych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych, przy granicy z działkami sąsiednimi, z zachowaniem ciągu elewacji frontowych wzdłuż dróg lub terenów przestrzeni publicznej, a także zabudowa wolnostojąca sytuowana obrzeżnie w formie kwartałów zabudowy;
- 21) przepisy odrębne - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 22) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia komunikacyjnego;
- 23) przeznaczenie terenu – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu lub grupy klas, które jako jedyne można sytuować na danym terenie lub w obiekcie;
- 24) sieci uzbrojenia terenu – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 25) standard jakości środowiska i standardy emisyjne – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 26) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 27) szerokość działki – szerokość mierzona na linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- 28) teren - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 29) trasa rowerowa – droga dla rowerów, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca wydzielone ścieżki rowerowe lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów;
- 30) terenowe urządzenia sportowe – otwarte, terenowe urządzenia do uprawiania sportu takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, ścieżki zdrowia, z wyjątkiem tras sportów motorowych;
- 31) wskaźnik zabudowy - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków i wiat, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, w powierzchni tej działki budowlanej lub terenu;
- 32) zieleń towarzysząca - zieleń przydomowa, ozdobna i izolacyjna, w tym towarzysząca zabytkowym założeniom przestrzennym i budynkom, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem:
  - a) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - istniejące (§ 34-35),
  - b) MWp – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - projektowane (§ 36-37),
  - c) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§ 38);
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem:
  - a) U – tereny zabudowy usługowej (§ 39),
  - b) UH – tereny usług handlu (§ 40-41),
  - c) UO – tereny usług edukacji (§ 42);
- 3) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:
  - a) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§ 43-44);
- 4) tereny zieleni i wód, oznaczone symbolem:
  - a) ZP – tereny zieleni urządzonej (§ 45),
  - b) ZS – tereny skwerów i zieleńców (§ 46),
  - c) ZI – tereny zieleni izolacyjnej (§ 47);
- 5) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:
  - a) KS – tereny urządzeń komunikacji (§ 48),
  - b) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
    - KDZ – zbiorczych (§ 49),
    - KDL – lokalnych (§ 50),
    - KDD – dojazdowych (§ 51-57),
  - c) KDP – tereny dróg publicznych pieszych (§ 58-61),
  - d) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 62-64),
  - e) K – tereny infrastruktury kanalizacyjnej (§ 65),
  - f) E – tereny infrastruktury elektroenergetycznej (§ 66).

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

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

§ 7.1. Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - a) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 lokale mieszkalne, zajmujące nie więcej niż 20% powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny, zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków,

- c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których usytuowane są więcej niż 2 lokale mieszkalne,
  - d) zabudowa zamieszkania zbiorowego – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, służącą do okresowego zamieszkania uczniów taki jak schronisko młodzieżowe, internat, bursa;
- 2) zabudowa usługowa, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) biura – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do prowadzenia działalności związanej z administracją, wymiarem sprawiedliwości, funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem, doradztwem, biznesem, finansami, ubezpieczeniami, pośrednictwem, archiwizowaniem, gromadzeniem i przetwarzaniem danych, działalnością wydawniczą i medialną, reklamą, przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, informatyką, obsługą socjalną, pocztowo-telekomunikacyjną, obsługą nieruchomości i turystyki, agencje ochrony, biura projektów, prawnicze, notarialne oraz inne o podobnym charakterze, z wyjątkiem straży pożarnej i służb ochrony,
  - b) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl bary, winiarnie, puby, tawerny, gospody, stołówki, także wraz z usługami cateringowymi,
  - c) handel detaliczny – należy przez to rozumieć budynek lub jego część służącą detalicznej sprzedaży towarów klientom, z wyjątkiem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym, materiałami masowymi oraz stacji paliw,
  - d) obiekty targowe - należy przez to rozumieć halę targową, bazar i targowisko miejskie lub osiedlowe, służące obsłudze klientów detalicznych,
  - e) opieka zdrowotna – należy przez to rozumieć zakłady opieki zdrowotnej otwartej (ambulatoryjnej) takie jak przychodnie, ośrodki zdrowia, poradnie, ambulatoria, laboratoria medyczne i diagnostyczne, pracownice specjalistyczne takie jak ortopedyczne, protetyki stomatologicznej, ortodontyki, zakłady rehabilitacji leczniczej, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne (akupunktury, akupresury, irydologii itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi o zakładach opieki zdrowotnej,
  - f) pomoc społeczna – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez instytucje i organizacje niosące pomoc osobom starszym, chorym, niepełnosprawnym, uzależnionym lub ubogim oraz świadczące usługi pielęgnacji, rehabilitacji i opieki takie jak ośrodki pomocy społecznej, stacje Caritas, z wyjątkiem opieki stacjonarnej,
  - g) rekreacja – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do odnawiania sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do squasha, aerobiku, fitness, jogi, tańca,
  - h) rozrywka – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do działalności rozrywkowej, dostarczającej odprężenie i przyjemność poszczególnym osobom lub grupie ludzi (publiczności) takie jak sala taneczna, kluby (literackie, artystyczne, taneczne, muzyczne), salony gier, sale bilardowe, kręgielnie, wypożyczalnie nośników informatycznych, z wyjątkiem dyskoteki,
  - i) usługi bytowe – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, intrologatorskich, internetowych, wykonywania pieczętek, a także punkty napraw i wypożyczenia sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o podobnym charakterze,
  - j) usługi drobne – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, weterynaryjne, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
  - k) usługi edukacji – należy przez to rozumieć publiczne szkoły podstawowe, ponadpodstawowe i uczelnie wyższe, a także jednostki naukowo-badawcze,
  - l) usługi kształcenia – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez szkoły niepubliczne, wspomagające proces nauczania lub doskonalenia zawodowego, a także oferujące kursy i szkolenia, z wyjątkiem nauki jazdy pojazdami,

- m) usługi kultury – należy przez to rozumieć budynek lub jego część służącą kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina, galerie sztuki, biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, z wyjątkiem usług kultu religijnego,
  - n) usługi turystyki – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, także z towarzyszącymi usługami gastronomii i handlu detalicznego, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych takich jak pola namiotowe, pola karawaningowe, pola i miejsca biwakowe oraz campingi,
  - o) usługi sportu – należy przez to rozumieć kryte w całości lub części obiekty budowlane umożliwiające uprawianie sportu, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne, także wraz z terenowymi urządzeniami sportowymi;
- 3) zabudowa techniczno-produkcyjna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) bazy maszyn – należy przez to rozumieć bazy logistyczne, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne, budowlane, obsługi zieleni, zajezdnie autobusowe oraz inne o podobnym charakterze,
  - b) handel pojazdami – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie sprzedaży pojazdów samochodowych, maszyn budowlanych i rolniczych, ciągników, motocykli, a także ich wynajem,
  - c) magazyny i handel hurtowy – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie składowania i magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, a także handel detaliczny materiałami masowymi i budowlanymi, z wyjątkiem giełd towarowych,
  - d) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć usługi w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów,
  - e) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć usługi w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa, z wyjątkiem stacji paliw,
  - f) produkcja drobna – należy przez to rozumieć działalność wytwórczą lub usługową zakładów rzemieślniczych stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich oraz innych o podobnym charakterze, a także drobną produkcję innych wyrobów, rozmaitych artykułów i sprzętu,
  - g) produkcja – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej lub przetwórczej, z wyjątkiem produkcji energii, biopaliw i biogazu oraz działalności wydobywczej;
- 4) zielen, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) zielen parkowa – należy przez to rozumieć ogólnodostępny park, z przewagą zieleni wysokiej, wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami służącymi rekreacji codziennej (plac zabaw dla dzieci) oraz elementami małej architektury takimi jak pomniki, posągi, rzeźby, figury, obeliski, fontanny, tablice pamiątkowe,
  - b) zielen urządzona – należy przez to rozumieć skwery i zielńce służące rekreacji codziennej, z placem zabaw dla dzieci i urządzeniami utrzymania porządku (placyki gospodarcze, trzepaki, miejsca czasowego gromadzenia odpadów bytowych), towarzyszące zabudowie mieszkaniowej,
  - c) zielen izolacyjna – należy przez to rozumieć pas zieleni, zapewniającej ochronę przed hałasem i zanieczyszczeniami komunikacyjnymi, także wraz z urządzeniami ochrony akustycznej,
  - d) wody – należy przez to rozumieć wody powierzchniowe stojące, takie jak zbiorniki retencyjne, stawy i inne sztuczne zbiorniki wodne, związane z rekreacją codzienną lub retencją wód, także wraz z urządzeniami wodnymi;
- 5) infrastruktura komunikacyjna i techniczna, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) droga piesza – należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów,
  - b) droga pieszo-jezdna - należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego i ruchu rowerów, z dopuszczeniem ruchu pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed rowerem i pojazdem,

- c) droga wewnętrzna – należy przez to rozumieć drogę, parking oraz plac przeznaczony do ruchu pojazdów, niezaliczone do dróg publicznych i nie zlokalizowane w pasie drogowym tych dróg, także wraz towarzyszącymi urządzeniami parkowania,
- d) ulica - należy przez to rozumieć ulicę, zgodnie z przepisami odrębnymi, także wraz towarzyszącymi urządzeniami parkowania, jeśli przepisy szczegółowe tak stanowią,
- e) stacje paliw – należy przez to rozumieć staje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, zgodnie z przepisami odrębnymi, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw,
- f) obiekty parkowania – należy przez to rozumieć parking wielopoziomowy,
- g) urządzenia parkowania – należy przez to rozumieć parking otwarty,
- h) urządzenia kanalizacyjne – należy przez to rozumieć przepompownie ścieków, urządzenia podczyszczające ścieki, osadniki oraz inne urządzenia na sieciach kanalizacyjnych,
- i) urządzenia elektroenergetyczne – należy przez to rozumieć stacje transformatorowe SN,
- j) maszty telekomunikacyjne – należy przez to rozumieć telekomunikacyjne wieżowe stacje bazowe,
- k) urządzenia gospodarki odpadami – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie skupu i zbiórki makulatury, szkła lub złomu, stanowiących surowce wtórne, z wyłączeniem segregacji, przeładunku, odzysku, unieszkodliwiania i składowania odpadów.

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

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

### **Rozdział 3**

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

§ 8. 1. Ustala się granice ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy dawnych koszar Pionierka-serne, z lat 30-tych XX wieku, wymagającego ochrony i rewaloryzacji.

2. Dla terenów położonych w granicach ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania ściśle zdefiniowanej pod względem urbanistycznym i architektonicznym kompozycji historycznego układu przestrzennego:
  - a) układu budynków istotnych dla kompozycji historycznego zespołu zabudowy,
  - b) układu ulic dojazdowych zespołu zabudowy wraz z układem zieleni towarzyszącej ulicy dojazdowej 2KDD,
  - c) zamknięć wewnątrz zespołu zabudowy murem z otworem bramowym, zapewniającym przejście piesze pomiędzy budynkami,
  - d) formy architektonicznej budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy oraz ich historycznych materiałów wykończeniowych elewacji, geometrii i rodzaju pokrycia dachu, w tym doświetlenia poddasza w formie „wolego oka”;
- 2) zakazuje się:
  - a) nadbudowy i rozbudowy budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, z wyjątkiem nadbudowy budynku usytuowanego przy ul. Żeromskiego nr 6-6a i nr 8 o dach wysoki, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu,
  - b) sytuowania obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne oraz na budynkach akcentów architektonicznych;



- 3) dopuszcza się uzupełnienie zespołu zabudowy nowymi budynkami, sytuowanymi zgodnie z rysunkiem planu, pod warunkiem dostosowania ich architektury do budynków istniejących w zakresie gabarytów, formy, wysokości i geometrii dachu oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachu;
- 4) zagospodarowanie terenu, w tym szczególnie przestrzenie publiczne i wspólne, należy kształtować z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia.

**§ 9.1.** Ustala się granice obszaru wymagającego przekształceń i rewaloryzacji, obejmującego część terenu oznaczonego symbolem 1PU i 2PU, wraz z drogą 1KDP i 4KDP.

2. W celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców oraz jakości zagospodarowania terenów przyległych do ważnego powiązania pieszego terenów zabudowy mieszkaniowej z centrum miasta dla obszaru, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) zmianę sposobu użytkowania budynków objętych ochroną konserwatorską oraz budynków dysharmonijnych, na usługi podnoszące prestiż terenu, rangę komunikacyjną i bezpieczeństwo drogi pieszej, oznaczonej symbolem 1KDP,
  - b) zmianę ukształtowania elewacji eksponowanych, wskazanych na rysunku planu, zapewniającej poprawę wizerunku budynku,
  - c) zapewnienie bezpośredniego dostępu do usług z drogi pieszej 1KDP,
  - d) likwidację ogrodzenia terenu 2PU, usytuowanego w liniach rozgraniczających drogi 1KDP oraz zmiany formy ogrodzenia terenu 1PU, zgodnie z wymogami § 17 ust. 3 pkt 3 lit. b,
  - e) ukształtowanie terenu usytuowanego przed elewacją frontową budynków przyulicznych, łącznie z terenem 1KDP, jako przestrzeni wymagających specjalnego opracowania, z zastrzeżeniem pkt 3, oraz zapewnienia jego ogólnej dostępności;
- 2) dopuszcza się wyгородzenie terenu 2PU ogrodzeniem usytuowanym na nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej elewacją frontową budynku, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) front działki projektować kompleksowo, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4.

**§ 10.1.** Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) przy sytuowaniu nowych budynków i rozbudowie budynków istniejących należy respektować linie zabudowy, ustalone przepisami szczegółowymi planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku, zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy, w przypadkach:
  - a) dopuszczonych przepisami szczegółowymi planu,
  - b) określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zachowania istniejącej zabudowy oraz jej odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 3) z zastrzeżeniem pkt 4, przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie budynków, należy stosować:
  - a) jednorodną pod względem materiałów i podziałów stolarkę okienną i drzwiową,
  - b) jednolitą kolorystykę ścian elewacji oraz detalu architektonicznego,
  - c) jednorodny rodzaj materiału i kolor pokrycia dachu,
  - d) jednolite formy doświetlenia poddasza użytkowego oraz sposób jego sytuowania na połąci dachowej;
- 4) jeśli wynika to z projektu architektonicznego obejmującego cały budynek, dopuszcza się:
  - a) wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej,
  - b) wprowadzenie różnych kolorów na elewacji,
  - c) przebudowę i zabudowę balkonów i logii,
  - d) usytuowanie różnych form doświetlenia poddasza użytkowego;

5) zakazuje się częściowej i jednostronnej nadbudowy budynków mieszkalnych.

2. Na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem MU, U, UO, 1PU i 2PU, zakazuje się sytuowania:

- 1) budynków gospodarczych i technicznych;
- 2) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2 m.

3. Na terenach oznaczonych symbolem 1MW, 2MW, 1MWp, 2MWp, MU, U i UO zakazuje się sytuowania nośników reklamowych jako namalowanych i zawieszanych na ścianach budynków.

4. Dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania ustala się obowiązek:

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

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego**

§ 11.1. Na obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) sytuowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) sytuowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania.

2. Istniejące przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w razie wystąpienia okoliczności wykazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego.

3. Działalność powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

4. Stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w tym szczególnie:

- 1) w systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne;
- 2) w produkcji stosować rozwiązania ograniczające emisję hałasu i hermetyzację produkcji o technologiach stwarzających zagrożenia ponadnormatywne;
- 3) przy składowaniu na otwartym terenie materiałów, będących źródłem emisji niezorganizowanej do powietrza, wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną;
- 4) stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów lub pozwalające utrzymać ich ilość możliwie na najniższym poziomie.

5. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.

6. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko.

7. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:

- 1) UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) 1MW, 2MW, 1MWp i 2MWp – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 3) MU – jest terenem mieszkaniowo – usługowym.

8. Budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane na terenie oznaczonym symbolem U oraz w odległości do 50 m od linii rozgraniczającej ul. 1-go Maja, Starobrzzeskiej, Słowackiego i granic terenu zamkniętego, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

**§ 12.1.** Odpady bytowe i komunalne odprowadzić na składowisko komunalne. Minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w pojemnikach służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji, w sposób bezpieczny dla środowiska.

2. Z odpadami przemysłowymi i niebezpiecznymi, wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić:

- 1) w granicach nieruchomości, na której są wytwarzane, odpowiednie miejsca do ich czasowego gromadzenia;
- 2) odbiór odpadów przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.

3. Masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać do ukształtowania terenów lub gospodarczo, w miejscach wskazanych przez burmistrza.

**§ 13.1.** Obejmuje się ochroną pojedyncze drzewa i grupy drzew, wskazane na rysunku planu:

- 1) zakazuje się podejmowania w obrębie rzutu korony drzewa robót i innych działań mogących spowodować zniszczenie, uszkodzenie lub szkodliwą zmianę warunków wegetacji;
- 2) nakazuje się uzupełnienie grupy drzew gatunkami liściastymi, zgodnymi z gatunkami istniejącymi i warunkami siedliskowymi.

2. Dopuszcza się usunięcie drzew, o których mowa w ust. 1, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, jeśli:

- 1) kolidują z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) zagrażają bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:

- 1) na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych symbolem 1PU i 2PU, sytuować liniowe zadrzewienia izolacyjne od strony terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią urządzoną, dostosowaną do warunków siedliskowych i walorów kulturowych otoczenia;
- 3) zachować i uzupełnić istniejące szeregi drzew, usytuowane wzdłuż ulicy 1-go Maja i Słowackiego, oraz wykonać nowe, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W trakcie robót budowlanych drzewa należy zabezpieczać przed uszkodzeniami.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 14.1.** Ustala się strefę B - ochrony konserwatorskiej, o granicy wyznaczonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie B - ochrony konserwatorskiej, jest historyczny układ ruralistyczny ulicowo-placowy dawnej wsi Stary Brzeg wraz z częściowo zachowaną XIX-XX wieczną zabudową, w tym szczególnie:

- 1) układ przyulicznych budynków mieszkalnych lub mieszkalno-gospodarczych, sytuowanych szczytem do drogi;
- 2) układ dawnych budynków gospodarczych (stodół), sytuowanych w drugiej linii zabudowy kalenicą równoległą do drogi;
- 3) historyczne linie zabudowy, o której mowa w pkt 1-2;

- 4) forma zabudowy, o której mowa w pkt 1-2, w tym kształt rzutu, gabaryty i wysokości budynków, geometria dachu, sposób sytuowania kalenicy, tradycyjne materiały wykończeniowe oraz wystrój elewacji;
- 5) zabudowa objęta ochroną konserwatorską, budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy oraz inna zabudowa, o wartości lokalnej-kulturowej, pochodząca sprzed 1945 roku.

3. W strefie B - ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) zachowanie kompozycji tradycyjnego układu zabudowy dawnego siedliska, na rzucie litery „P”, „L” lub „U”, sytuowanej wokół wewnętrznego podwórza,
- b) zachowanie i przywrócenie do jak najlepszego stanu budynków objętych ochroną konserwatorską, wskazanych na rysunku planu, a także budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, o wartości lokalnej-kulturowej,
- c) ujednoczenie form ogrodzeń, oświetlenia, obiektów małej architektury, znaków i planów informacji wizualnej oraz dostosowania ich do walorów kulturowych otoczenia,
- d) dostosowanie form i kolorystyki szyldów i tablic informacyjnych do walorów kulturowych budynków,
- e) stosowanie materiałów naturalnych lub szlachetnych w nawierzchniach oraz w zadaszonych osłonach na odpady i ogrodzeniach;

2) nową zabudowę należy dostosować do form zabudowy zabytkowej i budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy w zakresie usytuowania, linii zabudowy, gabarytów i wysokości, geometrii i pokrycia dachów, sposobu sytuowania kalenicy, podziałów elewacji i jej wystroju architektonicznego, w szczególności:

- a) na budynkach przyulicznych stosować dachy dwuspadowe lub dwuspadowe z naczółkami, o połączeniach symetrycznych, o nachyleniu od 38° do 45°,
- b) doświetlenie poddasza użytkowego nie może przekraczać 30% długości połaci dachowej, na której jest sytuowane,
- c) do wykończenia ścian zewnętrznych i dachów budynków stosować tradycyjne materiały (tynk, dachówka) i kolory pastelowe;

3) dopuszcza się wymianę, rozbudowę i nadbudowę budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, pod warunkiem zachowania wymogów pkt 2;

4) zakazuje się sytuowania:

- a) obiektów budowlanych stanowiących dominanty przestrzenne,
- b) na budynkach akcentów architektonicznych,
- c) ogrodzeń z siatki ogrodzeniowej, z prefabrykatów betonowych i blachy,
- d) urządzeń technicznych i budowlanych w sposób zakłócający układ przestrzenny lub obniżający walory kulturowe strefy.

4. Na obszarze strefy B, o której mowa w ust. 1, pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych, określonych przepisami odrębnymi, a także pozwolenie na budowę i rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w § 18 i § 19, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.1.** Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty budowlane:

- 1) budynek seminarium nauczycielskiego (ob. liceum ogólnokształcące), mur. ok. 1900 r., ul. 1-go Maja 7;
- 2) willa wraz z oficyną (ob. budynek usługowy), mur. ok. 1905 r., ul. 1-go Maja 5;
- 3) dom mur. ok. 1870 r., ul. Starobrzeska 16;
- 4) budynek mieszkalno-gospodarczy mur. l. 20-te XXw., ul. Starobrzeska 24;
- 5) dom mur. ok. 1870 r., ul. Starobrzeska 24a;

- 6) willa (ob. budynek administracyjny) mur. ok. 1880 r., ul. Starobrzeska 24b;
  - 7) kompleks fabryczny Gustawa Bilda obejmujący 3 skrzydła z dziedzińcem oraz dawny budynek portierni, mur. ok. 1925 r., ul. Starobrzeska 2;
  - 8) ogrodzenie dawnego seminarium nauczycielskiego mur. ok. 1900r., ul. 1-go Maja 7.
2. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej w zabytkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-7, jest:
- 1) ukształtowanie historycznej bryły budynku;
  - 2) geometria i rodzaj pokrycia dachu budynków;
  - 3) historyczny rodzaj materiałów wykończenia ścian zewnętrznych;
  - 4) kompozycja i podziały elewacji, w tym szczególnie elewacji frontowych oraz ich architektoniczny wystrój (gzymsy, pilastry, opaski okienne i drzwiowe);
  - 5) rozmieszczenie i kształt stylowej stolarki okiennej oraz drzwiowej, a także ich dekoracja;
  - 6) historyczne elementy konstrukcji budynków (klatki schodowe, więźba dachowa) oraz elementy dekoracji wnętrz.

3. Przedmiotem ochrony konserwatorskiej zabytku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, jest historyczna forma cokołu i słupów ogrodzenia oraz brama wjazdowa.

4. W zabytkach, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się:
  - a) odtworzenie zniszczonych fragmentów detalu architektonicznego elewacji,
  - b) dostosowanie nowych otworów okiennych i drzwiowych do historycznego wizerunku budynku,
  - c) zapewnienie iluminacji stałej;
- 2) dopuszcza się nadbudowę budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 7, z wyjątkiem budynku portierni;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacji frontowej oraz dachu budynku wszelkich urządzeń technicznych i budowlanych w sposób naruszający detal architektoniczny.

5. Pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektów objętych ochroną konserwatorską, o których mowa w ust. 1, prowadzenie prac konserwatorskich i restauratorskich, a także pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz podejmowanie czynności, o których mowa w § 18, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.1.** Ustala się strefę OW - obserwacji archeologicznej, o granicach tożsamyh ze strefą B - ochrony konserwatorskiej, wyznaczonej na rysunku planu.

2. Przedmiotem ochrony w strefie OW są potencjalnie występujące zabytki archeologiczne związane z miejscem lokalizacji średniowiecznej wsi Stary Brzeg.

3. Wszelkie roboty ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, wyprzedzająco zgłosić je i uzgodnić z wojewódzkim konserwatorem zabytków, oraz prowadzić je zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Prowadzenie badań archeologicznych na zabytkach archeologicznych wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 17.1.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- 1) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem ZP;
- 2) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami KDL i 1KDP.

2. Za przestrzeń publiczną uznaje się także następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolem KDZ, 1-7KDD i 2-4KDP;
- 2) front działki na terenie oznaczonym symbolem 1MW, 2MW, 1MWp, 2MWp, MU, U, 1UH, 2UH i UO.

3. W obszarach przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 2:

- 1) nakazuje się wyposażenie w elementy małej architektury, oświetlenia oraz znaki i plany informacji wizualnej o ujednoliconym charakterze, wysokich walorach estetycznych i użytkowych oraz ich sytuowanie w sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym, w szczególności zakazuje się ich sytuowania:
  - a) w sposób naruszający ciągłość i szerokość chodnika oraz trasy rowerowej,
  - b) w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg;
- 2) nakazuje się:
  - a) stosowanie ujednoliconej formy przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę,
  - b) sytuowanie zieleni w formach komponowanych lub formowanych;
- 3) zakazuje się:
  - a) sytuowania miejsc dla kontenerów do czasowego gromadzenia odpadów i ich selektywnego zbierania,
  - b) wygradzania terenów ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%, a także wysokości większej niż 1,7 m;
- 4) dopuszcza się sytuowanie:
  - a) tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową,
  - b) nośników reklamowych zgodnie z wymogami § 18, z zastrzeżeniem § 10 ust. 3.

**§ 18.1.** W obszarach przestrzeni publicznej, o których mowa w § 17 ust. 1, oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 17 ust. 2, ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:

- 1) zakazuje się umieszczania wszelkich nośników reklamowych na obiektach budowlanych, urządzeniach lub ich częściach oraz w formie wolnostojących konstrukcji, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nośników reklamowych:
  - a) na słupach reklamowych o średnicy do 1,5 m i wysokości do 4 m,
  - b) o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>, stanowiących stałe wyposażenie przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej,
  - c) na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym, w trakcie wykonywania robót budowlanych.

2. W obszarach przestrzeni publicznej oraz w przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1, tablice informacyjne i szyldy, niestanowiące nośników reklamowych w rozumieniu § 5 pkt 17, należy sytuować zgodnie z następującymi zasadami:

- 1) z zastrzeżeniem ust. 3 oraz § 10 ust. 3, dopuszcza się sytuowanie tablic informacyjnych o powierzchni do 4 m<sup>2</sup> i wysokości do 4 m, służących informacji o zabytkach, turystycznej oraz o prowadzonej działalności, związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną na działce;
- 2) na budynku dopuszcza się umieszczanie szyldów:
  - a) związanych wyłącznie z działalnością prowadzoną w budynku,
  - b) na elewacji frontowej, w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra,
  - c) o ujednoliconych, gabarytach, formie i stylu.
  - d) łączna powierzchnia szyldów, umieszczanych na budynku, nie może przekraczać 2% powierzchni elewacji, na której są umieszczone;
- 3) zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:
  - a) na drzewach,
  - b) w sposób przesłaniający historyczne detale architektoniczne budynku,
  - c) jako podwieszonych do balkonów i wykuszy,

- d) na szybach lub w oknach budynków objętych ochroną konserwatorską,
- e) na ogrodzeniach i elementach małej architektury.

3. Formę nośników reklamowych, szyldów i tablic informacyjnych podporządkować walorom kulturowym obiektu budowlanego, a w przypadku ich usytuowania w strefie B - ochrony konserwatorskiej, uzgodnić zgodnie z wymogami § 14 ust. 4.

## **Rozdział 7**

### **Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości**

**§ 19.1.** Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem ust. 2-3.

2. Zakazuje się dokonywania wtórnego podziału terenów oznaczonych symbolami UO, ZP i KS.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.

4. Z zastrzeżeniem ust. 2-3, podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem:

- 1) zapewnienia wydzielanym działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej:
  - a) bezpośrednio z istniejących lub planowanych dróg, z uwzględnieniem wymogów § 26,
  - b) z dróg wewnętrznych spełniających wymagania stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojazd i dojazd do budynków, określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wymogów § 26;
- 2) zachowania odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) spełnienia wymagań w zakresie ochrony pożarowej i prawnie chronionych interesów osób trzecich;
- 4) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych lub nieruchomości, zgodnie z ustalonymi w przepisach szczegółowych planu parametrami i wskaźnikami urbanistycznymi.

5. Nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu, lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MW i 2MW:
  - a) szerokość działki – min 20 m,
  - b) powierzchnia działki – min 600 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 1MWp i 2MWp:
  - a) szerokość działki – min 50 m,
  - b) powierzchnia działki – min 2500 m<sup>2</sup>;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MU:
  - a) szerokość działki – min 20 m i max 30 m,
  - b) powierzchnia działki – min 900 m<sup>2</sup>;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1PU i 2PU:
  - a) szerokość działki – min 30 m,
  - b) powierzchnia działki – min 1500 m<sup>2</sup>.

6. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 5, w przypadku:

- 1) uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu;
- 2) sytuowania urządzeń uzbrojenia terenu.

7. Kąt położenia granicy nowej działki budowlanej, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego, powinien wynosić od 70° do 90°.

8. W przypadku nieruchomości położonych w granicach strefy B - ochrony konserwatorskiej, podziału można dokonać z uwzględnieniem wymogów § 14 ust. 4.

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 20. 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 linii;
- 2) usytuowanie drzew, krzewów i obiektów budowlanych oraz wykonywanie robót ziemnych nie może zakłócać eksploatacji i działania urządzeń kolejowych i zagrażać bezpieczeństwu ruchu kolejowego;
- 3) roboty ziemne:
  - a) mogą być prowadzone w odległości nie mniejszej niż 4 m od granic obszaru kolejowego,
  - b) prowadzone w odległości od 4 m do 20 m od granic obszaru kolejowego należy uzgodnić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 21.1. Do rowów melioracyjnych zapewnić dostęp właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację.

2. Jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się:

- 1) grodzenia nieruchomości przyległych do rowów w odległości mniejszej, niż określono w przepisach odrębnych, oraz zakazywania przechodzenia przez ten obszar;
- 2) sytuowania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 4 m od linii brzegowej rowu.

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

## **Rozdział 9**

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

§ 23.1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się drogi gminne oznaczone symbolem 1KDD, 2KDD, 1KDP i 4KDP;
- 2) planuje się:
  - a) poszerzenie pasa drogowego drogi, oznaczonej symbolem KDZ,
  - b) nowe gminne drogi publiczne, oznaczone symbolami KDL i 3-7KDD, zapewniające obsługę istniejącej i planowanej zabudowy,
  - c) powiązania piesze lub pieszo-jezdne, oznaczone symbolem 2KDP i 3KDP.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1, ustalono w przepisach szczególnych planu.

3. W pasach drogowych dróg publicznych obowiązują następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń oraz umieszczania przedmiotów i materiałów niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;
- 3) dopuszcza się:
  - a) odstępstwa od zakazu, o którym mowa w pkt 2, w przypadkach określonych przepisami odrębnymi,



- b) etapową budowę i przebudowę dróg w dostosowaniu do występujących potrzeb;
- 4) budowa, przebudowa lub remont obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, wymaga zgody zarządcy drogi;
- 5) nowe i modernizowane drogi należy dostosować do wymogów osób niepełnosprawnych.

§ 24.1. Ustala się następujące zasady sytuowania dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się odcinek istniejącej drogi, oznaczonej symbolem 1KDW, 2KDW i 3KDW oraz planuje ich powiązania z drogą 1KDD, KDL i 7KDD;
- 2) planuje się nową drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 4KDW;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących i sytuowanie nowych dróg wewnętrznych, nie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1-2, ustalono w przepisach szczegółowych planu.

3. Nowe drogi wewnętrzne, o których mowa w ust. 1 pkt 3, powinny spełniać wymogi przepisów odrębnych stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniających dojazd i dojazd do budynków, przy czym:

- 1) szerokość pasa drogowego powinna wynosić min 6 m;
- 2) drogi nie zapewniające przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wielkości wymaganej przepisami odrębnymi.

4. Dla dróg, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę i remont dróg istniejących;
- 2) zachowanie, budowę, przebudowę i remont istniejących sieci uzbrojenia terenu niezwiązanych z drogą, oraz sytuowanie nowych sieci uzbrojenia terenów, za zgodą zarządcy drogi.

§ 25.1. Z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:

- 1) mieszkania towarzyszące – 1 m.p. na mieszkanie;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jeden dom;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,5 m.p. na mieszkanie;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 0,10 m.p. na jedno miejsce noclegowe;
- 5) biura – 0,1 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) gastronomia – 0,20 m.p. na 1 miejsce konsumpcyjne;
- 7) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> – 0,15 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 8) handel detaliczny o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> i obiekty targowe – 0,3 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 9) opieka zdrowotna i pomoc społeczna – 0,5 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 10) rekreacja i rozrywka – 0,1 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 11) usługi edukacji i usługi kształcenia - 5 m.p. na 1 pomieszczenie do nauki;
- 12) usługi kultury - 0,20 m.p. na 10 miejsc użytkowych;
- 13) usługi turystyki – 0,25 m.p. na 1 miejsce noclegowe;
- 14) zabudowa techniczno-produkcyjna – 0,20 m.p. na 1 zatrudnionego;
- 15) pozostałe – 0,10 m.p. na 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, z wyjątkiem terenów zieleni i wód.

2. W celu ochrony walorów kulturowych na terenach położonych w strefie B - ochrony konserwatorskiej, o której mowa w § 14, oraz w granicach ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy, o którym mowa w § 8, dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc parkingowych ustalonej w ust. 1 o nie więcej niż 50%.

3. Z zastrzeżeniem ust. 4, miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu lub na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu.

4. Dopuszcza się usytuowanie miejsc parkingowych, zapewniających obsługę terenu oznaczonego symbolem UO, 1MW i 2MW, na sąsiednich terenach urządzeń komunikacji, oznaczonych symbolem KS.

**§ 26.** Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

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

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

**§ 27.1.** Na obszarze objętym planem:

- 1) zachowuje się istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie nowych sieci uzbrojenia terenu.

2. Istniejące sieci uzbrojenia terenu, w przypadku wystąpienia kolizji z nowym zagospodarowaniem lub zabudową terenu, należy przenieść lub zmodernizować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.

3. Na obszarze objętym planem ustala się ogólne zasady sytuowania sieci uzbrojenia terenu:

- 1) nowe sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne i sytuować w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach określonych w § 23 ust. 3 i § 24 ust. 4 pkt 2;
- 2) w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu, niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego lub nie związanych z zabudową - na działce budowlanej;
  - a) wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic geodezyjnych działek, z zastrzeżeniem § 7 ust.2 pkt 2,
  - b) na terenie stanowiącym front działki, pod warunkiem zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi, od istniejącej i planowanej zabudowy;
- 3) urządzeniom związanym z sieciami uzbrojenia terenu, sytuowanym na wydzielonych działkach, należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

**§ 28.1.** Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej.

2. Na terenach planowanej zabudowy wymagana jest realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.

3. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

**§ 29.1.** Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - wyłącznie do miejskiego systemu kanalizacyjnego i na komunalną oczyszczalnię ścieków.

2. Ścieki przemysłowe odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji, o którym mowa w ust. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach zakładowych, w przypadkach zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.

3. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej. Ścieki opadowe i roztopowe:

- 1) z powierzchni zanieczyszczonych - przed wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, należy oczyścić w separatorach, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
- 2) niezanieczyszczone - należy odprowadzić do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej lub gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) czyste - można wykorzystywać do nawadniania terenów zieleni urządzonej i towarzyszącej.

4. Urządzeniom kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sytuowanym na wydzielonych działkach, należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

**§ 30.1.** Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych SN.

2. Na terenach istniejącej i planowanej zabudowy, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1PU i 2PU, istniejące napowietrzne sieci średniego i niskiego napięcia, należy przebudować na podziemne.

3. Dla stacji transformatorowych SN ustala się:

- 1) zakaz sytuowania w strefie B - ochrony konserwatorskiej, oraz w granicach ochrony kompozycji historycznego zespołu zabudowy;
- 2) obowiązek sytuowania budynków stacji transformatorowych w odległości min 1,5 m od granicy działki;
- 3) obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

**§ 31.1.** Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej.

2. Na terenach planowanej zabudowy wymagana jest realizacja nowych odcinków sieci dystrybucyjnej.

3. Dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, oraz z ekologicznych źródeł ciepła, zastrzeżeniem wymogów § 11 ust. 4 pkt 1;
  - 2) zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji.
4. Urządzeniom sieci ciepłowniczej zapewnić dostęp do drogi publicznej.

**§ 32.1.** Zaopatrzenie w gaz przewodowy – z istniejących i rozbudowanych sieci niskiego i średniego ciśnienia.

2. Dopuszcza się wykorzystanie gazu przewodowego do celów technologicznych.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych i technologicznych ze stacjonarnych zbiorników do magazynowania gazu płynnego, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1PU i 2PU.

**§ 33.1.** Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej, zgodnie z § 27.

2. Istniejące sieci telekomunikacyjne kolidujące z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów należy przebudować.

3. Nowe sieci i urządzenia telekomunikacyjne sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów § 8, § 11, § 14 i § 15.

## **DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

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

#### **Rozdział 1**

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej**

**§ 34.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) biura;

3) usługi bytowe;

4) handel detaliczny.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) sytuowanie usług bytowych i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, wyłącznie w parterze i piwnicach budynku usytuowanego przy ul. 1-go Maja 9-13;
- 2) zachowanie wyłącznie istniejących lokali biurowych i usług bytowych w piwnicach budynków.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie jako parking otwarty, w ilości ustalonej w § 25;
- 2) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 8;
- 4) zakazuje się:

- a) sytuowania budynków gospodarczych, garaży zamkniętych i wiat garażowych, a także obiektów tymczasowych o takim przeznaczeniu,
- b) wygradzania terenu i grodzenia wewnątrz międzyblokowych;

5) linia zabudowy:

a) obowiązująca:

- od ul. 1-go Maja, drogi 1KDD, 2KDD, 3KDD, 1KDW i 4KDW, określona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
- dla nowej zabudowy 6 m i 9 m od drogi 3KDD oraz 4 m od drogi 4KDW i linii rozgraniczającej terenu ZP, zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna – 3 m i 6 m od drogi 2KDD oraz od drogi 3KDD i 1KDW określona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu;

6) wskaźnik zabudowy:

- a) istniejącej – dotychczasowy,
- b) nowej – do 40% powierzchni działki;

7) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki;

8) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

9) wysokość budynków:

- a) istniejących – dotychczasowa,
- b) nowych - do 8 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 15 m do kalenicy dachu;

10) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych, jak na budynkach istniejących.

§ 35.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się przeznaczenie:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) handel detaliczny.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącego handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>, w parterze budynku usytuowanego przy ul. 1-go Maja 15-19.

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

1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty i w garażu wielostanowiskowym, w ilości ustalonej w § 25;

- 2) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
- 3) obiekty budowlane sytuować z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od magistralnych sieci uzbrojenia terenu, w szczególności od sieci wodociągowej;
- 4) zagospodarowanie terenu kształtować uwzględniając dostęp do magistralnych sieci uzbrojenia terenu, w tym szczególnie na terenie położonym na przebiegu sieci nawierzchnie wykonać jako rozbieralne;
- 5) zakazuje się:
  - a) sytuowania budynków gospodarczych, garaży zamkniętych i wiat garażowych, a także obiektów tymczasowych o takim przeznaczeniu,
  - b) wygradzania terenu i grodzienia wewnątrz międzyblokowych;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 12 m od drogi KDZ oraz 5 m od ul. 1-go Maja i drogi 1KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni działki;
- 8) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki;
- 9) gabaryty budynków - od 4 do 5 kondygnacji nadziemnych;
- 10) wysokość budynków - do 18 m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachu – dowolna.

§ 36.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MWp** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty i w garażu wielostanowiskowym;
- 2) strategiczny parking otwarty sytuować w liniach wydzielenia wewnętrznego; dopuszcza się zmianę usytuowania parkingu strategicznego w przypadku kompleksowej realizacji zabudowy w liniach rozgraniczających terenu;
- 3) zabudowę sytuować w pierzei zabudowy;
- 4) budynki projektować w nawiązaniu do wysokości gzymsu, attyki i kalenicy dachu budynków usytuowanych na działkach sąsiednich;
- 5) do wnętrza międzyblokowego zapewnić przejazdy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 6) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje usytuowanie akcentu architektonicznego, w szczególności należy starannie komponować zamknięcie osi widokowej z drogi pieszej 1KDP;
- 7) zakazuje się:
  - a) sytuowania budynków gospodarczych, garaży zamkniętych i wiat garażowych, a także obiektów tymczasowych o takim przeznaczeniu,
  - b) wygradzania terenu i grodzienia wewnątrz międzyblokowych;
- 8) z zastrzeżeniem ust. 9, linia zabudowy:
  - a) obowiązująca – 8 m od drogi 3KDD, 4KDD i 5KDD,
  - b) nieprzekraczalna – 8 m od drogi KDL i 3KDP oraz 6 m od linii rozgraniczającej terenu UO;
- 9) dla części budynku stanowiącej akcent architektoniczny dopuszcza się usytuowanie bliżej drogi, do 3 m przed obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 10) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni działki;
- 11) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;
- 12) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;

- 13) wysokość budynków - od 6,5 m do 10 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 16 m do kalenicy dachu;
- 14) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 37.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2MWp** ustala się przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty i w garażu wielostanowiskowym;
- 2) zabudowę sytuować w pierzei zabudowy;
- 3) budynki projektować w nawiązaniu do wysokości gzymsu, attyki i kalenicy dachu budynków usytuowanych na działkach sąsiednich;
- 4) do wnętrza międzyblokowego zapewnić przejazdy, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje usytuowanie akcentu architektonicznego;
- 6) wnętrza międzyblokowe projektować i realizować jako przestrzeń wspólną, niezabudowaną;
- 7) obiekty budowlane sytuować z zachowaniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od magistralnych sieci uzbrojenia terenu, w szczególności od sieci wodociągowej;
- 8) zagospodarowanie terenu kształtować uwzględniając dostęp do magistralnych sieci uzbrojenia terenu, w tym szczególnie na terenie położonym na przebiegu sieci nawierzchnie wykonać jako rozbieralne;
- 9) zakazuje się:
  - a) sytuowania budynków gospodarczych, garaży zamkniętych i wiat garażowych, a także obiektów tymczasowych o takim przeznaczeniu,
  - b) wygradzania terenu i grodzienia wewnątrz międzyblokowych;
- 10) z zastrzeżeniem ust. 11, linia zabudowy:
  - a) obowiązująca – 8 m od drogi KDL, 5KDL i 6KDD oraz od 8 m do 11 m od drogi 3KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) nieprzekraczalna – 12 m od drogi KDZ;
- 11) dopuszcza się:
  - a) dla części budynku stanowiącej akcent architektoniczny usytuowanie bliżej drogi, do 3 m przed obowiązującą linią zabudowy,
  - b) ustalenie innych linii zabudowy w przypadku kompleksowej realizacji zabudowy w liniach rozgraniczających terenu, według kompleksowego projektu jego zabudowy i zagospodarowania, pod warunkiem zachowania jej sytuowania w pierzei zabudowy;
- 12) wskaźnik zabudowy – do 40% powierzchni działki;
- 13) teren biologicznie czynny – min 30% powierzchni działki;
- 14) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
- 15) wysokość budynków - od 6,5 m do 10 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 16 m do kalenicy dachu;
- 16) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

§ 38.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) zabudowa usługowa;

## 4) zabudowa techniczno-produkcyjna.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania:

- 1) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>, obiektów targowych, usług edukacji, usług kształcenia i usług sportu;
- 2) baz maszyn i urządzeń oraz stacji paliw.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty, w garażu zamkniętym od 4 do 8 stanowisk postojowych lub w garażu wielostanowiskowym;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 14-15;
- 3) mieszkania sytuować w budynkach przyulicznych, położonych na obowiązującej linii zabudowy, ustalonej na rysunku planu; dopuszcza się zachowanie budynków mieszkalnych usytuowanych inaczej;
- 4) usługi sytuować w budynkach przyulicznych, położonych na obowiązującej linii zabudowy, ustalonej na rysunku planu; dopuszcza się sytuowanie usług w innych budynkach;
- 5) zabudowę techniczno-produkcyjną sytuować wyłącznie w budynkach usytuowanych w tzw. drugiej linii zabudowy, charakterystycznej dla zabudowy dawnych stodoł, wskazanych jako budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy;
- 6) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki sąsiedniej oraz w odległości od 1,5 m do 3,0 m od jej granicy;
- 7) zakazuje się sytuowania:
  - a) posadzki parteru budynków przyulicznych powyżej 0,8 m nad poziomem terenu,
  - b) budynków w formach nie uwzględniających relacji z otoczeniem kulturowym, w tym szczególnie realizowanych wg projektów typowych oraz obiektów wielkogabarytowych,
  - c) obiektów budowlanych takich jak garaże blaszane, składane z gotowych elementów i innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze lub techniczne;
- 8) nakazuje się:
  - a) oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej,
  - b) pozostawienie frontu działki, na której usytuowane są usługi, jako ogólnodostępnego oraz staranne i estetyczne zagospodarowanie strefy wejściowej;
- 9) linia zabudowy:
  - a) budynków przyulicznych obowiązująca - historyczna, określona elewacją frontową budynków objętych ochroną konserwatorską i istotnych dla kompozycji historycznego zespołu zabudowy, wyznaczona na rysunku planu; dopuszcza się usytuowanie nowych budynków w odległości do 3 m od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
  - b) zabudowy techniczno-produkcyjnej oraz garażu zamkniętego i wielostanowiskowego – nieprzekraczalna, określona tylną ścianą przyulicznego budynku mieszkalnego lub usługowego, usytuowanego na obowiązującej linii zabudowy,
  - c) nieprzekraczalna – 8 m od drogi KDZ i 7KDD oraz 6 m od drogi 3KDW i 3KDP;
- 10) wskaźnik zabudowy – do 60% powierzchni działki;
- 11) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni działki;
- 12) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 13) wysokość:
  - a) budynków - do 7 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 12 m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m na najwyższej położonego punktu;

- 14) szerokość elewacji frontowej budynków przyulicznych, usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy – do 12 m;
- 15) geometria dachu:
  - a) budynków przyulicznych, sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy – dach wysoki o połaciach symetrycznych, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, o kalenicy sytuowanej prostopadle do frontu działki,
  - b) budynków sytuowanych w linii zabudowy charakterystycznej dla stodoł, wskazanych jako budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy – dach niski lub dach wysoki o połaciach symetrycznych, o kalenicy sytuowanej równolegle do frontu działki,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych - geometrię dachu należy dostosować do budynków przyległych lub usytuowanych na działkach sąsiednich.

## **Rozdział 2**

### **Tereny zabudowy usługowej**

**§ 39.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie:

- 1) biura;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) mieszkania towarzyszące;
- 4) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 5) usługi kształcenia;
- 6) usługi kultury.

2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty lub w garażu wielostanowiskowym;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 15 i § 20;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy działki sąsiedniej oraz w odległości od 1,5 m do 3,0 m od jej granicy;
- 4) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 5) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych takich jak garaże blaszane, składane z gotowych elementów i innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze lub techniczne;
- 6) linia zabudowy – nieprzekraczalna, od ul. 1-go Maja wyznaczona elewacją frontową budynków przyulicznych oraz 5 m od drogi KDL i 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) wskaźnik zabudowy – do 50% powierzchni działki;
- 8) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni działki;
- 9) gabaryty budynków - do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 10) wysokość budynków - do 18 m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachu – dach wysoki o połaciach symetrycznych.

**§ 40.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IUH** ustala się przeznaczenie:

- 1) handel detaliczny;
- 2) obiekty targowe;
- 3) biura;



- 4) gastronomia;
- 5) rekreacja;
- 6) rozrywka;
- 7) usługi bytowe.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
- 2) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 3) dopuszcza się sytuowanie targowiska w liniach wydzielenia wewnętrznego;
- 4) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych takich jak garaże blaszane, składane z gotowych elementów i innych, o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze lub techniczne;
- 5) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 12 m od drogi KDZ, 8 m od drogi 7KDD oraz 5 m od drogi 1KDP i 3KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wskaźnik zabudowy – do 35% powierzchni działki;
- 7) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni działki;
- 8) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 9) wysokość budynków - do 12 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu – dach płaski lub dach niski.

§ 41.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UH** ustala się przeznaczenie:

- 1) obiekty targowe;
- 2) gastronomia.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, gastronomię sytuować wyłącznie, jako wbudowaną w obiekty targowe.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
- 2) na terenie dopuszcza się usytuowanie wyłącznie jednego budynku;
- 3) halę targową projektować jako obiekt o szczególnych wymaganiach architektonicznych;
- 4) w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje usytuowanie akcentu architektonicznego, jako zamknięcie osi widokowej z drogi KDL;
- 5) strefę wejściową do budynku zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 6) zakazuje się wygradzania terenu;
- 7) linia zabudowy:
  - a) obowiązująca – 8 m od drogi KDL,
  - b) nieprzekraczalna – 12 m od drogi KDZ i 5 m od drogi 1KDP;
- 8) wskaźnik zabudowy – do 50% powierzchni terenu;
- 9) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni terenu;
- 10) gabaryty budynku – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 11) wysokość budynku – do 12 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 16 m do kalenicy dachu;

12) geometria dachu – dowolna.

§ 42.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi edukacji;
- 2) usługi kształcenia;
- 3) usługi kultury;
- 4) usługi sportu;
- 5) rekreacja;
- 6) biura;
- 7) zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 8) mieszkania towarzyszące.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, usługi sportu oraz zabudowę zamieszkania zbiorowego sytuować wyłącznie, jako towarzyszące usługom edukacji.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
- 2) biura nie mogą zajmować więcej niż 20% powierzchni użytkowej budynku, w który są wbudowane;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 15;
- 4) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny, z uwzględnieniem walorów kulturowych otoczenia;
- 5) terenowe urządzenia sportowe izolować od zabudowy mieszkaniowej zielenią izolacyjną, w tym szczególnie zachować pojedyncze drzewa i grupy drzew objęte ochroną oraz uzupełnić je takimi samymi gatunkami drzew;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna:
  - a) od ul. 1-go Maja - określona elewacją frontową budynku objętego ochroną konserwatorską,
  - b) 5 m od drogi KDL i 3KDD;
- 7) wskaźnik zabudowy – do 20% powierzchni terenu;
- 8) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni terenu;
- 9) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, oraz do 18 m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu - dach wysoki o połaciach symetrycznych.

### **Rozdział 3** **Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

§ 43.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IPU** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 2) zabudowa usługowa;
- 3) mieszkania towarzyszące.

2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się sytuowania:

- 1) nowych usług handlu detalicznego;
- 2) obiektów targowych, usług edukacji, usług kształcenia i usług sportu;
- 3) stacji paliw.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty, w garażach zamkniętych lub wielostanowiskowych;
- 2) na terenie stosować jednolite formy zabudowy;
- 3) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować w uwzględnieniu wymogów § 9;
- 4) usługom sytuowanym w budynkach dysharmonijnych zapewnić dostęp pieszy z drogi 1KDP; strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 5) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi 7KDD sytuować zieleń izolacyjną w formach liniowych;
- 6) linia zabudowy - nieprzekraczalna:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi KDL i 7KDD,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej ul. Starobrzeskiej, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 5 m od drogi 4KDP,
  - d) wyznaczona elewacjami frontowymi budynków od drogi 1KDP;
- 7) wskaźnik zabudowy – do 60% powierzchni działki;
- 8) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni działki;
- 9) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 10) wysokość:
  - a) budynków - do 12 m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m do najwyższej położonego punktu;
- 11) geometria dachów – dachy płaskie lub niskie.

**§ 44.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
- 2) stacje paliw;
- 3) biura;
- 4) obiekty targowe;
- 5) obiekty parkowania;
- 6) maszty telekomunikacyjne;
- 7) urządzenia gospodarki odpadami;
- 8) mieszkania towarzyszące.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty, w garażach zamkniętych lub wielostanowiskowych;
- 2) na terenie stosować jednolite formy zabudowy;
- 3) budynki usługowe i towarzyszące sytuować od strony drogi 1KDP i KDL;
- 4) dla stacji paliw zapewnić bezpośredni dostęp z drogi KDL;
- 5) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów § 9, § 15, § 20 i § 21;
- 6) dopuszcza się usytuowanie zespołu garaży zamkniętych dla obsługi śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na wydzielonej działce;
- 7) odpady, związane z urządzeniami gospodarki odpadami, czasowo gromadzić w budynkach; zakazuje się składowania odpadów na terenie;
- 8) wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KDL sytuować zieleń izolacyjną w formach liniowych;
- 9) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m od linii rozgraniczającej drogi KDL, 2KDW i 1KDP, zgodnie z rysunkiem planu;

- 10) wskaźnik zabudowy – do 50% powierzchni działki;
- 11) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni działki;
- 12) gabaryty budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 13) wysokość:
  - a) budynków - do 12 m do kalenicy dachu,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m do najwyższej położonego punktu, z wyjątkiem urządzeń telekomunikacyjnych, dla których dopuszcza się wysokość do 50 m;
- 14) geometria dachów – dachy płaskie lub niskie.

#### **Rozdział 4** **Tereny zieleni i wód**

**§ 45.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się przeznaczenie:

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

**§ 46.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZS** ustala się przeznaczenie – zieleni urządzonej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy;
- 2) zieleni komponować jako ozdobną, z min 30% udziałem zieleni zimozielonej;
- 3) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury i oświetlenia terenu;
- 4) teren biologicznie czynny – min. 30% powierzchni terenu;
- 5) wysokości obiektów budowlanych – do 4 m.

**§ 47.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleni izolacyjna;
- 2) ulica;
- 3) droga pieszo-jezdna.

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

- 1) teren zagospodarować zielenią wysoką i niską;
- 2) dopuszcza się:

- a) poszerzenie pasa drogowego ul. Starobrzeskiej i ul. 1-go Maja,
  - b) sytuowanie pochylni umożliwiającej dostęp osobom niepełnosprawnym do terenu 1KDP;
- 3) teren biologicznie czynny – min 50% powierzchni terenu.

## **Rozdział 5**

### **Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 48.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS** ustala się przeznaczenie - urządzenia parkowania.

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

- 1) miejsca parkingowe sytuować jako parking otwarty;
- 2) na trasie przebiegu magistralnych sieci uzbrojenia terenu nawierzchnię wykonać jako łatwo rozbieralną;
- 3) zakazuje się zabudowy i wygradzania terenu;
- 4) dopuszcza się:
  - a) sytuowanie wiat garażowych na rowery,
  - b) usytuowanie drogi pieszej o szerokości do 5 m wzdłuż linii rozgraniczającej terenu UO,
  - c) usytuowanie trasy rowerowej wzdłuż ul. Słowackiego;
- 5) teren biologicznie czynny – min 10% powierzchni terenu;
- 6) zachować istniejącą zieleń wysoka;
- 7) wysokość obiektów budowlanych - do 6 m do najwyższej położonego punktu.

**§ 49.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się przeznaczenie - ulica.

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

- 1) ulica klasy zbiorczej (Z), o szerokości pasa drogowego min 20 m – poszerzenie istniejącego pasa drogowego o 4-7 m;
- 2) chodnik o szer. min. 2 m;
- 3) pas zieleni towarzyszącej;
- 4) obowiązuje usytuowanie trasy rowerowej;
- 5) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

**§ 50.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie – ulica.

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

- 1) ulica klasy lokalnej (L), o szer. pasa drogowego od 10 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu; w rejonie wlotu drogi 5-7KDD zagospodarowanie ulicy, o szer. pasa drogowego 50 m, kształtować w formie placu miejskiego;
- 2) chodnik dwustronny, o szer. min. 2 m;
- 3) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych na odcinku od skrzyżowania z drogą KDZ (ul. Słowackiego) do wlotu drogi pieszej, oznaczonej symbolem 1KDP; na pozostałym odcinku drogi dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego oraz terenu 1MWp, 2MWp i 2PU;
- 4) w pasie drogowym sytuować zieleń towarzyszącą, w formie pojedynczego lub podwójnego szeregu drzew;
- 5) ustaloną na rysunku planu część terenu zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4.

**§ 51.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.

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

- 1) ulica klasy dojazdowej (D), o szer. pasa drogowego min. 12 m;
- 2) w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego i terenu 1MW sytuować parkingi przyuliczne;
- 3) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;
- 4) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 52.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.

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

- 1) droga zapewniająca dojsście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej, o szer. pasa drogowego min. 8 m;
- 2) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych na granicy pasa drogowego oraz terenu 1MW;
- 3) w pasie drogowym zachować pojedyncze drzewa i grupy drzew objęte ochroną oraz uzupełnić ich szereg, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem usytuowania parkingów przyulicznych;
- 4) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4;
- 5) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 53.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.

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

- 1) ulica klasy dojazdowej (D), o szer. pasa drogowego 10-15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) chodnik – min. jednostronny;
- 3) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego oraz terenu 1MW, 1MWp i 2MWp;
- 4) w pasie drogowym:
  - a) zachować pojedyncze drzewa i grupy drzew objęte ochroną,
  - b) zielen towarzyszącą, sytuować w formie pojedynczego lub podwójnego szeregu drzew, zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem usytuowania parkingów przyulicznych;
- 5) ustaloną na rysunku planu część terenu zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §10 ust. 4.

§ 54.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się przeznaczenie - ulica.

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

- 1) ulica klasy dojazdowej (D), o szerokości pasa drogowego 15 m;
- 2) chodnik – dwustronny;
- 3) w pasie drogowym sytuować zielen towarzyszącą w formie podwójnego szeregu drzew;
- 4) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych;
- 5) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4.

§ 55.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.

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

- 1) ulica klasy dojazdowej (D), o szer. pasa drogowego 12 m;
- 2) chodnik – min. jednostronny;
- 3) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego oraz terenu 1MWp i 2MWp;
- 4) w pasie drogowym sytuować zieleń towarzyszącą, w formie pojedynczego szeregu drzew.

§ 56.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KDD** ustala się przeznaczenie - ulica.

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

- 1) ulica klasy dojazdowej (D), o szerokości pasa drogowego 12 m;
- 2) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego oraz terenu 2MWp;
- 3) w pasie drogowym sytuować zieleń towarzyszącą, w formie pojedynczego szeregu drzew.

§ 57.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD** ustala się przeznaczenie – ulica.

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

- 1) ulica klasy dojazdowej (D), o szerokości pasa drogowego 12 m;
- 2) chodnik – min. jednostronny;
- 3) dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego oraz terenu 2MWp;
- 4) od strony terenu 1PU sytuować pas zieleni towarzyszącej.

§ 58.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDP** ustala się przeznaczenie – droga piesza.

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

- 1) szerokość pasa drogowego od 8 m do 10 m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie rowu odwadniającego teren objęty planem, a także jego zarurowanie,
  - b) sytuowanie trasy rowerowej;
- 3) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4.

§ 59.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDP** ustala się przeznaczenie – droga piesza.

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

- 1) szerokość pasa drogowego od 4 m do 8 m;
- 2) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami § 10 ust. 4.

§ 60.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3KDP** ustala się przeznaczenie:

- 1) droga piesza;
- 2) droga pieszo-jezdna.

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

- 1) szerokość pasa drogowego 6 m;
- 2) dopuszcza się sytuowanie dojazdów do parkingów, sytuowanych na przyległym terenie oznaczonym symbolem 1MWp i MU;

- 3) droga pieszo-jezdna winna spełnić wymogi stawiane drodze pożarowej; drogę realizować z wtopionymi krawężnikami, a nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego różnicować barwą i fakturą nawierzchni;
- 4) zakazuje się sytuowania w pasie drogowym parkingów przyulicznych.

§ 61.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDP** ustala się przeznaczenie – droga pieszo-jezdna.

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

- 1) szerokość pasa drogowego min. 6 m;
- 2) w pasie drogowym sytuować:
  - a) drogę zapewniającą dojście i dojazd do budynków, spełniającą wymogi drogi pożarowej,
  - b) trasę rowerową,
  - c) pochylnię umożliwiającą dostęp osobom niepełnosprawnym do terenu 1KDP.
- 3) zakazuje się sytuowania w pasie drogowym parkingów przyulicznych.

§ 62.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

- 1) droga zapewniająca dojście i dojazd do budynków, spełniająca wymogi drogi pożarowej, o szer. pasa drogowego od 8 m do 12 m;
- 2) w pasie drogowym lub na granicy pasa drogowego oraz terenu 1MW i 2MW dopuszcza się usytuowanie parkingów przyulicznych.

§ 63.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

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

§ 64.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się przeznaczenie – droga wewnętrzna.

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

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

§ 65.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **K** ustala się przeznaczenie - urządzenia kanalizacyjne.

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

- 1) teren niezabudowany zagospodarować zielenią niską.

§ 66.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się przeznaczenie - urządzenia elektroenergetyczne.

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

- 1) teren biologicznie czynny – min. 5% powierzchni terenu;
- 2) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość obiektów budowlanych - do 6 m do najwyższej położonego punktu.



### DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 67.1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania oraz użytkowania obiektów i terenu, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie wymogów prawa budowlanego oraz przepisów z zakresu ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu:

- 1) ZP – sezonowymi, terenowymi urządzeniami sportowymi jak lodowisko, boiska do siatkówki plażowej, w sezonie ich używania;
- 2) MU, 1UH i 2UH - urządzeniami ogródków gastronomicznych, związanymi z usługami gastronomii pod warunkiem:
  - a) dostosowania ich wystroju do walorów kulturowych otoczenia,
  - b) zastosowania materiałów naturalnych lub szlachetnych;
- 3) 1UH i 2UH - handlu obwoźnego związanych z organizacją kiermaszów lub targowisk.

§ 68.1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się w stosunku do terenu oznaczonego symbolem:

- 1) 1MWp, 2MWp i U – 10%;
- 2) 2UH, 1PU i 2PU – 20%;

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

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

§ 69. Do spraw nieuregulowanych w niniejszej uchwale stosuje się przepisy odrębne.

§ 70. 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. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z dnia 6 lutego 2004 r. Nr 7, poz. 121) wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z dnia 2 listopada 2009 r. Nr 80, poz. 1036).

§ 71. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

§ 72. 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 XXIII/148/12  
Rady Miejskiej Brzegu  
z dnia 3 lutego 2012 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Starobrzeską, od północy magistralną linią kolejową, od zachodu ul. 1 Maja oraz od południa ul. Słowackiego**

W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Starobrzeską, od północy magistralną linią kolejową, od zachodu ul. 1 Maja oraz od południa ul. Słowackiego, w dniach od 15 czerwca do 15 lipca 2011 roku oraz w ustalony terminie składania uwag do ww. projektu planu tzn. do dnia 30 lipca 2011 r., osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej wniosły 2 uwagi. Wniesione uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Brzegu dnia 12 sierpnia 2011 roku.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.) Rada Miejska Brzegu, po zapoznaniu się z listą uwag nie uwzględnionych przez Burmistrza Miasta Brzegu, nie uwzględnia się w części jednej uwagi, wniesionej do projektu planu przez Brzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Spółka z o.o. w Brzegu, pismem z dnia 25.07.2011r., w zakresie dot. przeznaczenia części działki nr 79/3 i nr 78/18, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W projekcie planu ww. działki zostały przeznaczone pod zieleni urządzoną, oznaczoną symbolem ZP, stanowiącą ogólnodostępne tereny zieleni parkowej zapewniającej obsługę planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXIII/148/12  
Rady Miejskiej Brzegu  
z dnia 3 lutego 2012 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2003.80.717 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2, pkt 3 i pkt 12 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. 2001.142.1591 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 i 1241, Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 96, poz. 620, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 238, poz. 1578, Nr 257, poz. 1726, Dz. U. z 2011 r. Nr 185, poz. 1092, Nr 201, poz. 1183), Rada Miejska Brzegu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy miasta Brzegu, oraz o zasadach ich finansowania:

- 1) inwestycje ujęte ww. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:
  - a) budowę gminnych dróg publicznych i wewnętrznych,
  - b) rozbudowę wodociągu komunalnego,
  - c) rozbudowę miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
  - d) realizację terenu ogólnodostępnej zieleni parkowej,
  - e) realizację ogólnodostępnych parkingów miejskich;
- 2) ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
  - a) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Miasto Brzeg; w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację ww. zadań gminnych, z uwzględnieniem dochodów uzyskanych ze sprzedaży gruntów będących własnością gminy, położonych w granicach obszaru objętego planem, oraz podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich,
  - b) fundusze strukturalne,
  - c) kredyty, pożyczki preferencyjne,
  - d) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).