



**UOŚ-I.6727.1.14.2024.AS**

Wypis:

- 1) z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego dnia 19 grudnia 2003r., uchwałą Rady Miejskiej w Brzegu Nr **XVIII/142/03**, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 7, poz. 121, z 6 lutego 2004 r., zmienionego uchwałą nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 90, z dnia 02 listopada 2009 r. poz. 1307;

dla działek:

- nr **77**, am. 4, obręb Południe,
- nr **91/1**, am. 5, obręb Południe,
- nr **100/5**, am. 5, obręb Południe,
- częściowo nr **958**, am. 19, obręb Południe, położonych w Brzegu,

wchodzących w granice terenu drogi gminnej ul. Starobrzeskiej

oraz

dla działek:

- nr **108**, am. 5, obręb Południe,
- nr **107/2**, am. 5, obręb Południe,
- nr **107/7**, am. 5, obręb Południe,
- częściowo nr **957/14**, am.19, obręb Południe,
- częściowo nr **208/3**, am.10, obręb Południe,
- częściowo nr **208/4**, am.10, obręb Południe, położonych w Brzegu,

wchodzących w granice terenów sąsiednich zlokalizowanych wzdłuż ul. Starobrzeskiej.

- Dz. nr **77**, am. 4, obręb Południe, jest położona: częściowo na terenie komunikacji kolejowej (**KK**) istniejącego zainwestowania, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D37 KK/U** oraz częściowo na terenie podstawowego układu ulic miejskich **64D**- ulice dojazdowe i w strefie **B** ochrony konserwatorskiej;



- Dz. nr **91/1**, am. 5, obręb Południe, jest położona częściowo: na terenie przemysłowym, produkcyjnym, magazynowym, transportowym, z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami (**P**) w obrębie istniejącego zainwestowania i wysokiej intensywności, na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią (**MN**) w obrębie istniejącego zainwestowania i wysokiej intensywności w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D1 P/U/MN/Z/KS** oraz częściowo na terenie podstawowego układu ulic miejskich **64D**- ulice dojazdowe;
- Dz. nr **100/5**, am. 5, obręb Południe, jest położona częściowo: na terenie przemysłowym, produkcyjnym, magazynowym, transportowym, z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami (**P**) w obrębie istniejącego zainwestowania i wysokiej intensywności, na terenie usługowym wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie istniejącego zainwestowania i wysokiej intensywności, na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią (**MN**) w obrębie istniejącego zainwestowania i wysokiej intensywności lub usługowej wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie planowanego zainwestowania i wysokiej intensywności, na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią (**MN**) w obrębie istniejącego zainwestowania i wysokiej intensywności, na terenie usługowym wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie planowanego zainwestowania i wysokiej intensywności, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D36 MN/U/P**, oraz częściowo na terenie podstawowego układu ulic miejskich **64D**- ulice dojazdowej i **12Z**- ulice zbiorcze, jak również w strefie **B** ochrony konserwatorskiej, **OW** obserwacji archeologicznej i oznaczona w mpzp jako **ciąg uliczny- wskazany do obudowy zielenią**;
- Dz. nr **958**, am. 19, obręb Południe, jest położona na terenie podstawowego układu ulic miejskich **13Z** i **12Z**- ulice zbiorcze, jak również częściowo w strefie **B** ochrony konserwatorskiej i **OW** obserwacji archeologicznej;
- Dz. nr **108** i **107/2**, am. 5, obręb Południe, jest położona na terenie usługowym wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie istniejącego zainwestowania i wysokiej intensywności, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D36 MN/U/P**, jak również w strefie **B** ochrony konserwatorskiej i **OW** obserwacji archeologicznej;



- Dz. nr **107/7**, am. 5, obręb Południe, jest położona częściowo: na terenie usługowym wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie istniejącego zainwestowania i wysokiej intensywności, lub na terenie przemysłowym, produkcyjnym, magazynowym, transportowym, z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami (**P**) w obrębie planowanego zainwestowania i wysokiej intensywności lub na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią (**MN**) w obrębie planowanego zainwestowania i wysokiej intensywności lub usługowym wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie planowanego zainwestowania i wysokiej intensywności, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D36 MN/U/P**, oraz częściowo na terenie podstawowego układu ulic miejskich **64D**- ulice dojazdowej jak również częściowo w strefie **B** ochrony konserwatorskiej i **OW** obserwacji archeologicznej;
- Część dz. nr **957/14**, am.19, obręb Południe, jest położona na terenie usługowym wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie planowanego zainwestowania i wysokiej intensywności, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D34 MN/U/P** oraz oznaczona w mpzp jako **ciąg uliczny-wskazany do obudowy zielenią**;
- Część dz. nr **208/3**, am.10, obręb Południe, jest położona częściowo: na terenie parkingów strategicznych (**Pp**) w obrębie istniejącego zainwestowania lub usługowym wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie planowanego zainwestowania i wysokiej lub niskiej intensywności, na terenie parkingów strategicznych (**Pp**) w obrębie istniejącego zainwestowania, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D32 U/KS/Pp**;
- Część dz. nr **208/4**, am.10, obręb Południe, jest położona na terenie parkingów strategicznych (**Pp**) w obrębie istniejącego zainwestowania lub usługowym wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie planowanego zainwestowania i wysokiej lub niskiej intensywności, w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem **D32 U/KS/Pp** oraz częściowo na terenie podstawowego układu ulic miejskich **14Z**- ulice dojazdowe.



- Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad wydzielania poszczególnych terenów** plan ustala przebieg linii rozgraniczających dla terenów o określonych funkcjach podstawowych jako:
  - a) określone linie kropkowane, dla wskazania obszaru o podstawowych funkcjach pokrewnych, ograniczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych odpowiednimi symbolami użytkowania, stanowiącego teren elementarny;
  - b) ściśle określone linie ciągłe, dla wskazania linii rozgraniczających poszczególne, wyznaczone na rysunku planu tereny;
  - c) linie przerywane dla wskazania orientacyjnych granic terenów; korekta ich przebiegu, wynikająca z warunków konfiguracji i użytkowania terenu, może być dokonywana w nawiązaniu do konkretnych potrzeb inwestycyjnych, określanych szczegółowo w projektach technicznych z zachowaniem ustaleń szczegółowych, zawartych w planie; dopuszczalny zakres przesunięć wynosi 10m w każdą stronę.
- Plan ustala przebieg linii rozgraniczających ulic dla utrzymania i zagwarantowania możliwości budowy układu komunikacyjnego miasta. Dla terenów wyznaczonych tymi liniami plan zakłada:
  - a) zakaz inwestowania w trwałe obiekty kubaturowe,
  - b) dopuszczenie remontów i modernizacji obiektów istniejących, bez prawa rozbudowy (nadbudowy), o ile ich usytuowanie nie zagraża bezpieczeństwu ruchu kołowego;
  - c) dopuszczenie budowy obiektów tymczasowych o funkcji usługowej na zasadach określonych w części ogólnej uchwały oraz części szczegółowej uchwały.
- Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad dopuszczania funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych terenów** obowiązującego planu:
  - Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowej, ustalonej dla danego terenu, bez zmiany charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.
  - Plan dopuszcza wprowadzenie towarzyszącej funkcji komunikacyjnej związanej z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, w obrębie terenów o innych funkcjach podstawowych.



- Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego miasta, prawidłowego gospodarowania jego zasobami oraz ochrony zdrowia ludzi** obowiązującego planu:
  - Plan ustala ochronę, odnowę oraz rozbudowę szpalerów zieleni wysokiej położonych, wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych miasta, wyznaczonych na rysunku nr 1 planu, w obrębie linii rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych, w tym szczególnie wzdłuż: ciągów ulic ... .
- Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy** obowiązującego planu:
  - w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej plan ustala następujące zasady ochrony środowiska kulturowego i kształtowania zabudowy:
    - a) zachowanie i eksponowanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, zabytkowych obiektów architektury oraz odtworzenie zdegradowanych elementów tego układu, w tym: zachowaniu kształtu, gabarytów i wystroju zewnętrznego obiektów i ich elementów przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów budowlanych, (np.: dachówki ceramicznej karpiówki, łupka kamiennego, blachy miedzianej); utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie historycznych detali architektonicznych z zachowaniem kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku: w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, zharmonizowanie ich z zabytkową elewacją budynku, utrzymanie lub odtworzenie oryginalnej stolarki okiennej i drzwi; utrzymanie istniejącej historycznej nawierzchni ulic i placów (bruków, płyt i krawężników kamiennych) i uzupełnienie wymagającej naprawy istniejącej historycznie nawierzchni według historycznych wzorów;
    - b) modernizację obiektów o wartościach zabytkowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego;
    - c) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie zaplanowania, skali i kształtu bryły zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
    - d) usuwanie lub przebudowę obiektów dysharmonijnych, zwłaszcza uniemożliwiających odpowiednią ekspozycję wybranych obiektów ze strefy „A”, wpisanych do rejestru zabytków;



- e) konsultowanie i uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków- Państwową Służbą Ochrony Zabytków oddział w Opolu wszelkich działań inwestycyjnych w zakresie przebudowy i rozbudowy, a także zmiany funkcji obiektów zabytkowych, budowy nowych obiektów kubaturowych, zmian elementów historycznie ukształtowanych wnętrz urbanistycznych (nawierzchni, nasadzeń zieleni), prowadzenia wszelkich prac ziemnych;
- f) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, pod warunkiem dostosowania ich formy do otaczającej historycznej zabudowy.
- Dla wszelkich prac przy obiektach ujętych w konserwatorskim rejestrze zabytków znajdujących się w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej, plan ustala obowiązek uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu – Państwowej Służby Ochrony Zabytków Oddział w Opolu. Obiekty te objęte są rygorami prawnymi wynikającymi z odpowiednich aktów prawnych w tym przede wszystkim z obowiązującej ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz rozporządzeń do tej ustawy (wykaz obiektów chronionych znajduje się w załączniku nr 6 do planu ).
  - Dla wszelkich prac przy obiektach ujętych w ewidencji zabytków oraz ewidencji zabytków techniki, znajdujących się w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej, plan ustala obowiązek uzyskania opinii konserwatorskich. Obowiązują dla nich ustalenia zdefiniowane w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej. Przy podjęciu remontu lub przebudowy budynków znajdujących się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej należy zasięgnąć opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków- Państwowej Służby Ochrony Zabytków Oddział w Opolu, który określi zakres i formę prowadzenia dopuszczalnych prac. Dopuszcza się wymianę tych obiektów w wypadku, gdy jest to uzasadnione względami ekonomicznymi, lub planistycznymi, oraz gdy zostało to uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Dla tych obiektów inwestor powinien wykonać stosowną dokumentację na własny koszt i przekazać ją do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (wykaz obiektów chronionych znajduje się w załączniku nr 6 do planu).
  - W obszarach potencjalnych stanowisk archeologicznych, nie objętych strefą ochrony konserwatorskiej „OW”, podjęcie działalności inwestycyjnej uzależnione



jest od opinii służb konserwatorskich. Stanowiska archeologiczne powinny być uwzględniane i nanoszone w formie niezmienionej przy wykonywaniu planów o większej szczegółowości. Zmiany zawartości stanowisk oraz ich zasięgu mogą wystąpić po przeprowadzeniu badań weryfikacyjnych.

- Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w obrębie istniejącego zainwestowania** obowiązującego planu:

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, na terenach o funkcji podstawowej mieszkaniowej z usługami oraz zielenią w (**MN**) obszarze **wysokiej** intensywności:

- a) utrzymuje się podstawową funkcję terenu z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących,
- b) dopuszcza się wysokość zabudowy o funkcji podstawowej do czterech nadziemnych kondygnacji z poddaszem użytkowym, a w przypadku sąsiedztwa zabudowy sprzed 1945r, podporządkowanie wysokości zabudowy historycznie ukształtowanym gabarytom pierzei ulic i placów;
- c) dopuszcza się wymianę przekryć dachowych z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45<sup>0</sup> w formie symetrycznej oraz korektę wystroju zewnętrznego; forma i skala zabudowy uzupełniającej, wprowadzanej w obszarach objętych zabudową pochodzącą sprzed 1945 r. powinna nawiązywać do zabudowy historycznej;
- d) w ramach modernizacji i humanizacji blokowej zabudowy modernistycznej, dopuszcza się: wprowadzanie zmian jej charakteru i gabarytów (bez
- e) przekraczania czterech kondygnacji nadziemnych ( poprawę termoizolacyjności i poprawę wyrazu estetycznego elewacji; w ramach modernizacji i adaptacji poddaszy na cele mieszkaniowe, zaleca się stosowanie 38-45<sup>0</sup> nachylenia połaci dachu w formie symetrycznej;
- f) dopuszcza się uzupełnianie istniejących ciągów zabudowy, zwłaszcza na obszarach Starego Miasta oraz na terenach objętych zabudową z XIX i I połowy XXw.
- g) powierzchnia zabudowana - bierna biologicznie nie może być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej, pozostała część musi pozostać biologicznie czynna,





- h) stopień wykorzystania terenu może ulec zwiększeniu w obszarze rozwojowym funkcji centralnych miasta (odpowiadającej obszarowi strefy I), na podstawie lokalnych uwarunkowań terenowych, warunków konserwatorskich, warunków wprowadzania funkcji towarzyszących oraz ochrony drzewostanu;
- i) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzane są na terenach posiadających czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie;
- j) obowiązuje stosowanie jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej dla całego budynku w przypadku dokonywania remontów, modernizacji, przebudowy elewacji, a także w przypadku remontu pojedynczych lokali ( w zakresie wielkości, podziałów oraz zastosowanych, zdobień i kolorystyki )
- k) garażowanie i parkowanie w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, należy realizować w formie garaży lub zespołów garaży jako funkcji towarzyszącej, zgodnie z zasadami określonymi w § 8 pkt. 3 ppkt. j, k .

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, na terenach o funkcji podstawowej usługowej z mieszkalnictwem i zielenią w obszarze (**U**)

**wysokiej** intensywności:

- a) utrzymuje się podstawową funkcję terenu z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących,
- b) dopuszcza się wymianę przekryć dachowych z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45<sup>0</sup> w formie symetrycznej oraz korektę wystroju zewnętrznego; forma i skala zabudowy uzupełniającej, wprowadzanej w obszarach objętych zabudową pochodzącą sprzed 1945 r. powinna nawiązywać do zabudowy historycznej;
- c) dopuszcza się wprowadzanie zmian charakteru i gabarytów zabudowy usługowej i zaleca się poprawę jej termoizolacyjności oraz wyrazu estetycznego elewacji,
- d) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci 38-45<sup>0</sup> w formie symetrycznej,
- e) zaleca się zmiany charakteru i gabarytów istniejącej zabudowy usługowej w strefach I i II z dostosowaniem jej do historycznego otoczenia w zakresie skali i formy, użytych materiałów,





- f) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzane są na terenach posiadających czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie;
- g) powierzchnia zabudowana - bierna biologicznie nie może być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej, pozostała część musi pozostać biologicznie czynna;
- h) obowiązuje stosowanie jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej dla całego budynku w przypadku dokonywania remontów, modernizacji, przebudowy elewacji, a także w przypadku remontu pojedynczych lokali (w zakresie wielkości, podziałów oraz zastosowanych, zdobień i kolorystyki),
- i) ...

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, na terenach o funkcji podstawowej usługowej z mieszkalnictwem i zielenią (**U**) w obszarze **niskiej** intensywności:

- a) utrzymuje się podstawową funkcję terenu z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących,
- b) dopuszcza się wprowadzenie zabudowy o funkcji do dwóch kondygnacji nadziemnych z użytkowym poddaszem,
- c) dopuszcza się wprowadzanie zmian gabarytów zabudowy o funkcji podstawowej, bez przekraczania dwóch nadziemnych kondygnacji z użytkowym poddaszem, z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45<sup>0</sup> w formie symetrycznej;
- d) zaleca się korekty wystroju zewnętrznego elewacji oraz przebudowę dachów z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45<sup>0</sup> w formie symetrycznej;
- e) dopuszcza się możliwość budowy obiektów jednokondygnacyjnych towarzyszących funkcji podstawowej (np. garaże, budynki gospodarcze), harmonizujących z zabudową o funkcji podstawowej ( w zakresie kształtu bryły budynku oraz użytych materiałów wykończeniowych ); dopuszcza się możliwość lokalizacji w/w obiektów w granicy działki;
- f) powierzchnia zabudowana- bierna biologicznie nie może być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej - pozostała część musi pozostać biologicznie czynna;



- g) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzane są na terenach posiadających czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie;
- h) obowiązuje stosowanie jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej dla całego budynku w przypadku dokonywania remontów, modernizacji, przebudowy elewacji, a także w przypadku remontu pojedynczych lokali ( w zakresie wielkości, podziałów oraz zastosowanych zdobień i kolorystyki ).

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, na terenach o funkcji podstawowej przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami (**P**):

- a) utrzymuje się funkcję podstawową terenu, z możliwością wprowadzania funkcji usługowej,
- b) ustala się konieczność wyposażenia w urządzenia towarzyszące, zapewniające prawidłowe funkcjonowanie obiektów, związanych z przemysłem produkcją, magazynowaniem, transportem;
- c) zaleca się poprawę termoizolacyjności obiektów oraz poprawę wyrazu estetycznego elewacji;
- d) zaleca się stosowanie dachów spadzistych o nachyleniu połaci 38-45<sup>0</sup> dla obiektów o powierzchni zabudowy do 200 m<sup>2</sup>,
- e) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych;
- f) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów w sąsiedztwie zespołów zabudowy jednorodzinnej,
- g) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzane są na terenach posiadających czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie;
- h) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji usługowej na terenach o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej transportowej
- i) – na zasadach ustalonych w § 6 pkt. 6, 7;
- j) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji elektrowni wodnych na terenach o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej transportowej – na zasadach ustalonych w § 6 pkt. 8;



- k) dopuszcza się możliwość wprowadzenia pojedynczych mieszkań na terenie funkcji podstawowej zgodnie § 6 pkt. 5,
- l) należy wprowadzać zadrzewienia wzdłuż granic terenów produkcyjnych,
- m) magazynowych, transportowych w sposób ułatwiający przewietrzanie obszaru oraz zapewniający izolację od obszarów o innych funkcjach podstawowych.

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów o funkcji podstawowej **tereny kolejowe**:

- a) utrzymuje się funkcję podstawową terenu,
- b) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji usługowej na terenach o funkcji podstawowej– na zasadach ustalonych w § 6 pkt. 6, 7.

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów o funkcji podstawowej istniejący **układ drogowy**:

- a) utrzymuje się funkcję podstawową,
- b) przestrzeganie ustaleń § 14 (*zasady kształtowania układu komunikacyjnego- przyp.*)
  - Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w obrębie planowanego zainwestowania** obowiązującego planu:

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na terenach podstawowej funkcji **mieszkaniowej z usługami oraz zielenią (MN)** w obszarze o **wysokiej** intensywności:

- a) określa się podstawową funkcję terenu z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących,
- b) realizacja projektowanej zabudowy, będzie prowadzona w formie zwartych zespołów wyposażonych w miejsca parkingowe oraz urządzenia rekreacyjne z zielenią towarzyszącą,
- c) usługi towarzyszące będą wprowadzane jako wbudowane w przyziemia zabudowy o funkcji podstawowej, na zasadach określonych w § 6 niniejszej uchwały;
- d) dopuszcza się wysokość zabudowy o funkcji podstawowej od dwóch do czterech nadziemnych kondygnacji z poddaszem użytkowym,
- e) wprowadza się zasadę architektonicznego podkreślenia osi widokowych i ukształtowania stref skrzyżowań ulic, poprzez odpowiednie kształtowanie zabudowy;



- f) należy wprowadzić czytelne granice przestrzeni publicznych, placów oraz głównych ulic z zastosowaniem zieleni;
- g) należy respektować w obrębie starego miasta obowiązujące linie zabudowy, utrwalone historycznie w postaci pierzei ulic;.
- h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg nawiązania swą skalą i formą architektoniczną do otaczającej zabudowy z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45° w formie symetrycznej;
- i) powierzchnia zabudowana- bierna biologicznie nie może być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej, pozostała część musi pozostać biologicznie czynna;
- j) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na terenach o podstawowej funkcji **usługowej z mieszkalnictwem i zielenią (U)** w obszarze **wysokiej** intensywności:

- a) określa się podstawową funkcję terenu z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących;
- b) dopuszcza się wysokość zabudowy o funkcji podstawowej od dwóch do czterech nadziemnych kondygnacji z poddaszem użytkowym,
- c) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg nawiązania swą skalą i formą architektoniczną do otaczającej zabudowy z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45° w formie symetrycznej;
- d) dopuszcza się wprowadzanie funkcji mieszkaniowej jako funkcji towarzyszącej jedynie ponad parterem, na zasadach określonych w § 6 niniejszego planu;
- e) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzane są na terenach posiadających istniejące czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie;
- f) stopień wykorzystania terenu może ulec zwiększeniu w obszarze rozwojowym funkcji centralnych miasta (odpowiadającej obszarowi strefy I) na podstawie lokalnych uwarunkowań terenowych, warunków konserwatorskich, warunków wprowadzania funkcji towarzyszących oraz ochrony drzewostanu;
- g) powierzchnia zabudowana- bierna biologicznie nie może być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej, pozostała część musi pozostać biologicznie czynna;



- h) powierzchnia sprzedaży w obiektach o charakterze handlowym nie może przekraczać 500 m<sup>2</sup>.

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na terenach o funkcji podstawowej **usługowej z mieszkalnictwem i zielenią (U)** w obszarze **niskiej** intensywności:

- a) określa się podstawową funkcję terenu z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących,
- b) należy projektować nową zabudowę w formie obiektów wolnostojących, na działkach o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>, z zastosowaniem nachylenia połaci dachów 38-45° w formie symetrycznej;
- c) projektowana zabudowa powinna skalą i formą architektoniczną nawiązywać do otaczającej zabudowy,
- d) dopuszcza się wysokość projektowanej zabudowy o funkcji podstawowej do dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym, w przypadku dominant ustalonych w planie ich wysokość nie powinna przekraczać trzech kondygnacji nadziemnych;
- e) dopuszcza się możliwość budowy obiektów jednokondygnacyjnych towarzyszących funkcji podstawowej (np. garaże, budynki gospodarcze), harmonizujących z zabudową o funkcji podstawowej ( w zakresie kształtu bryły budynku oraz użytych materiałów wykończeniowych); dopuszcza się możliwość lokalizacji w/w obiektów w granicy działki;
- f) dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla funkcji podstawowej jak w § 6 ,
- g) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii wyznaczonych na rysunku nr 4 a,
- h) 4b, 4 c części uszczegółowionej ;
- i) powierzchnia zabudowana- bierna biologicznie nie może być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej, pozostała część musi pozostać biologicznie czynna; powierzchnia sprzedaży w obiektach o charakterze handlowym nie może przekraczać 500 m<sup>2</sup>.

Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na terenach o funkcji **podstawowej przemysłowej, produkcyjnej,**



**(P):**

- a) określa się funkcję podstawową terenu, z możliwością wprowadzania funkcji usługowej oraz urządzeń towarzyszących zapewniających prawidłowe funkcjonowanie obiektów
- b) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji usługowej na terenach o podstawowej funkcji przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej, transportowej – na zasadach ustalonych w § 6 pkt. 6, 7;
- c) forma i skala obiektów powinna być dostosowana do potrzeb technologicznych oraz powinna uwzględniać ochronę panoramy Starego Miasta,
- d) zakazuje się lokalizowania wielkogabarytowych obiektów w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej,
- e) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzane są na terenach posiadających czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie.
- Zgodnie z **zasadami powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego oraz zasady ich utrzymania, modernizacji i rozbudowy.**
  - ustala się m.in. następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z wyłączeniem miejsc występowania roślin i siedlisk przyrodniczych, chronionych przepisami odrębnymi, a także miejsc występowania zwierząt i siedlisk, dla ochrony których utworzono obszar NATURA 2000,
    - b) na terenach budowlanych, rozumianych zgodnie z § 2 ust.2 pkt 9 (teren budowlany- należy przez to rozumieć tereny, na których występuje zabudowa oraz tereny przeznaczone dla wprowadzenia nowej zabudowy- przyp.) infrastrukturę techniczną należy realizować kompleksowo,
    - c) dopuszcza się etapowanie realizacji infrastruktury technicznej na terenach budowlanych, o których mowa w § 13 ust. 2 lit. b, w tym także na terenach wskazanych do kompleksowego uzbrojenia określonych na rysunku planu



stanowiącym załącznik graficzny nr 3, przy czym zabudowie należy zapewnić dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej.

d) infrastrukturę techniczną należy sytuować:

- na terenach budowlanych, o których mowa w §13 ust. 2 lit. b- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- poza terenami budowlanymi- na terenach położonych wzdłuż podstawowego układu komunikacji drogowej, w odległościach określonych przepisami odrębnymi.

e) dopuszcza się odstępstwa od zasad ustalonych w § 13 ust. 2 lit d, przy czym:

- usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach budowlanych nie może uniemożliwić racjonalnej zabudowy działki budowlanej lub nieruchomości, zgodnie z ustaleniami planu
- terenom lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp do drogi publicznej,
- wzdłuż terenów komunikacji kolejowej magistrale sieci infrastruktury technicznej należy sytuować zgodnie przepisami odrębnymi,
- na terenach zamkniętych infrastrukturę techniczną należy sytuować na zasadach określonych przepisami odrębnymi i zgonie z nimi.

f) na terenach:

- budowlanych, rozumianych zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 9, sieci kanalizacyjne należy realizować w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań technicznych,
- wskazanych do kompleksowego uzbrojenia, określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik graficzny nr 3, nowe sieci infrastruktury technicznej realizować wyłącznie jak podziemne.

• dla zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- a) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem magistralnym miejskiej sieci wodociągowej, za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych, (zaopatrywanych z centralnego systemu zaopatrzenia w wodę, wodociągiem grupowym „Gierszowice” ze źródeł w Obórkach oraz w Gierszowicach), w tym terenów przeznaczonych do kompleksowego uzbrojenia w sieci;
- b) połączenie planowanej sieci wodociągowej w układ pierścieniowo- promienisty (z przewagą pierścieniowego) z istniejącym układem sieci.





- ustala się następujące zasady odprowadzania i oczyszczania ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną na miejską oczyszczalnię ścieków,
  - b) w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej, dla działki budowlanej zabudowanej wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z wyłączeniem zabudowy usytuowanej w granicach:
    - obszaru NATURA 2000
    - obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonym na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, dopuszcza się przejściowe gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia w miejskiej oczyszczalni ścieków,
  - c) ...
  - d) kolektorom, doprowadzającym ścieki z gmin sąsiednich na komunalną oczyszczalnię ścieków, zapewnić właściwe parametry techniczne,
  - e) odprowadzenie ścieków przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków, po uprzednim podczyszczaniu w urządzeniach zakładowych w przypadkach przekroczenia dopuszczalnych wskaźników, określonych przepisami odrębnymi,
  - f) dopuszcza się gromadzenie ścieków przemysłowych, wymagających badań laboratoryjnych lub neutralizacji przed przekazaniem ich do sieci kanalizacyjnej lub oczyszczenia, w zbiornikach bezodpływowych, z wyłączeniem ich lokalizacji na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, określonym na rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
  - g) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych, w tym szczególnie z terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych i dystrybucji paliw, dróg i parkingów o trwałej nawierzchni, powierzchni szczelnej obiektów magazynowania, odprowadzić do sieci kanalizacyjnej po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
  - h) wody opadowe i roztopowe niezanieczyszczone odprowadzić do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na obszarze objętym planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej.



- dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków opadowych plan ustala:
  - a) utrzymanie odbioru ścieków poprzez sieć ogólnospławną, do oczyszczalni ścieków oraz do cieków powierzchniowych po uprzednim podczyszczeniu;
  - b) zachowanie istniejącego rozdzielczego systemu kanalizacyjnego w południowej części miasta,
  - c) dla projektowanych terenów należy projektować rozdzielczą sieć kanalizacji deszczowej,
  - d) modernizację i odtworzenie systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania, przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.
- zakłada się dalsze korzystanie z istniejącego układu ciepłowniczego miasta oraz z indywidualnych źródeł ciepła.
  - a) przy projektowaniu nowych obiektów oraz przy ich modernizacji należy stosować zapisy zawarte w § 7 pkt.6., (zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego- ochrona powietrza atmosferycznego- przyp.)
  - b) dopuszcza się dla terenów zainwestowanych, stosowanie ogrzewania na paliwo stałe, pod warunkiem utrzymania norm związanych z ochroną środowiska,
  - c) zakazuje się stosowania dla obiektów nowoprojektowanych systemów ogrzewania powodujących niską emisję.
- dla zaopatrzenia w gaz plan ustala:
  - a) kierunki rozbudowy sieci gazowej należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju sieci, w oparciu o wnioski przyszłych odbiorców gazu, pod warunkiem że będzie to inwestycja ekonomicznie opłacalna;
  - b) wprowadza się bądź utrzymuje strefy ograniczonego użytkowania terenów znajdujących się w strefie bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - c) realizację rozdzielczej sieci gazowej, po wybudowaniu stacji redukcyjnej w oparciu o gazociąg wysokoprężny gazu,
  - d) preferencje technologii rozprowadzania gazu w postaci modelu średniociśnieniowego zasilanego ze stacji redukcyjno- pomiarowej gazu I° zlokalizowanej w zachodniej części miasta,
  - e) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącą siecią gazową pełny koszt przełożenia sieci gazowej ponosi inwestor obiektu



- dla zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:
  - a) wprowadzenie oraz utrzymanie strefy ochronnej, z zakazem zabudowy, terenów znajdujących się w strefie uciążliwości elektro- energetycznych wysokiego napięcia; ustala się strefę ochronną w odległości 15m w każdą stronę od sieci napowietrznych linii wysokiego napięcia 110 kV;
  - b) korzystanie z systemu zasilania miasta liniami napowietrznymi wysokiego i średniego napięcia 110/15 kV;
  - c) rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych (wbudowanych lub wolnostojących 15/04kV)
  - d) budowę nowych stacji transformatorowych w południowej części terenów objętych ustaleniami planu dla systemu istniejących stacji transformatorowych, w celu zwiększenia niezawodności zasilania (szczególnie na terenach nowych osiedli mieszkaniowych oraz dla terenu Czerwonych Koszar);
  - e) skablowanie projektowanych linii napowietrznych, w przypadku kolizji z projektowaną zabudową;
  - f) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z liniami elektroenergetycznymi 15 kV i n.n. linie te mogą być odpłatnie na koszt inwestora przebudowane przez Zakład Energetyczny Opole SA na jego wniosek, z którym wystąpi do ZE Opole SA o warunki przyłączenia i zawrze odpowiednią umowę o przyłączeniu;
  - g) zapotrzebowanie na wzrost poboru mocy, jakie wystąpi w wyniku pojawienia się nowych odbiorców może spowodować ewentualną potrzebę wybudowania nowych obiektów elektroenergetycznych; plan ustala możliwość ich realizacji, a ich lokalizacja powinna wynikać z koncepcji elektroenergetycznej, obejmującej analizę kształtowania zapotrzebowania mocy oraz prognozę rozwoju sieci.
- dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych plan ustala:
  - a) realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej, powiązanej z miejskim systemem telekomunikacji;
  - b) możliwość realizacji masztów telefonii bądź innych budowli wysokościowych związanych z telekomunikacją, jedynie we wschodniej części miasta (pomiędzy ul. Starobrzeską, fabryczną, Sikorskiego, Saperską, Kruszyńską oraz granicą miasta) na terenach o funkcji podstawowej przemysłowej, produkcyjnej, magazynowej,



transportowej, z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami; do wniosku o pozwolenie na budowę należy przedłożyć analizę krajobrazową z uwzględnieniem projektowanej budowli.

- dla zapewnienia prawidłowej gospodarki odpadami ustala się wywóz nieczystości stałych z terenów miasta, do realizowanego międzygminnego Zakładu Utylizacji Odpadków Komunalnych we wsi Gać (Gmina Oława).
- Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi **zasad kształtowania układu komunikacyjnego** obowiązującego planu:
  - Ustala się jako podstawowy układ drogowy na obszarze objętym opracowaniem, powiązany z układem dróg zewnętrznych; układ ten tworzą:
    - a) ulice zbiorcze (**Z**)- planowane do modernizacji lub budowy jako jednojezdniowe o szerokości w liniach rozgraniczających 25 m; ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 7m od linii rozgraniczającej ulicy; na terenach o utrwalonej zabudowie historycznej sprzed 1945r obowiązuje historyczna linia zabudowy;
    - b) ulice dojazdowe (**D**), o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m. ustala się odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy 5m od linii rozgraniczającej ulicy; na terenach o utrwalonej zabudowie historycznej sprzed 1945r obowiązuje historyczna linia zabudowy; dla ulic oznaczonych symbolami D 115, 116, 113, 114 przed podjęciem przedsięwzięcia budowy ulic właściciel terenu musi uzyskać decyzję o zakończeniu rekultywacji, uzyskanie w/w decyzji jest niezbędne do rozpoczęcia procedury związanej z uzyskaniem przez te ulice statusu drogi publicznej.
  - Ustaleń z pkt. 3 nie stosuje się na obszarze trwale zainwestowanym gdzie:
    - a) rozpiętość linii rozgraniczających ulic i ich parametry należy dostosować do linii zabudowy tych ulic,
    - b) w przypadku wydania decyzji o wymianie zabudowy, ustala się możliwość poszerzenia linii rozgraniczających ulic zgodnie z pkt. 3 i ustanowienia nowych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
    - c) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg i ulic, zaś ewentualne ich poszerzanie, może się odbywać wyłącznie za zgodą właścicieli gruntów, których to dotyczy.



- Ustala się, że realizacja nowych elementów projektowanego układu komunikacyjnego będzie prowadzona wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanego w korytarzach infrastruktury, w liniach rozgraniczających ulic.
  - W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji- zatoki, parkingi, kioski, zieleń, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów.
  - Plan zakłada wyposażenie centrum miasta w parkingi strategiczne (wielopoziomowe, podziemne bądź nadziemne) w tym lokalizację parkingu na obszarze Wyspy Odrzańskiej, na terenie Placu Drzewnego. Na terenie planowanego parkingu zakłada się zachowanie istniejącego drzewostanu oraz wprowadzenie nowych nasadzeń, w celu uzyskania wysokiej jakości zieleni towarzyszącej parkowaniu. Zaleca się projektowanie nawierzchni parkingu jako przepuszczalnej ażurowej, stwarzającej możliwość zachowania i utrzymania jego jako terenu zielonego.
  - Ustala się utrzymanie placów oraz ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzanie ich na terenach planowanego zainwestowania. Zakłada się na obszarze starego miasta ( strefa I dominację ruchu pieszego, z wykorzystaniem istniejących przestrzeni publicznych oraz wewnątrz kwartałów zabudowy.
  - Plan ustala jako podstawowy układ kolejowy linii nr 132 relacji Bytom- Wrocław Główny (magistrala zelektryfikowana, dwutorowa modernizowana jako E-30 z przystosowaniem do  $V=160$  km/h), nr 288 relacji Nysa- Brzeg (drugorzędna, niezelektryfikowana, jednotorowa) i linia nr 304 relacji Brzeg – Strzelin. Nową zabudowę przy terenach kolejowych, należy lokalizować przy uwzględnieniu zachowania norm dopuszczalnego natężenia hałasu i wibracji. Orientacyjnie odległość projektowanej zabudowy nie powinna być mniejsza niż 10 m od granicy terenów kolejowych, przy użyciu ekranów akustycznych i innych zabezpieczeń np. zieleni izolacyjnej.
- Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń:
- „teren elementarny”- należy przez to rozumieć obszar o określonej podstawowej funkcji lub kilku funkcjach, które są ograniczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednimi symbolami użytkowania np.: B21 EE



- „teren”- należy przez to rozumieć część terenu elementarnego o jednorodnym sposobie użytkowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi symbolami zgodnymi z oznaczeniami barwnymi przedstawionymi na rysunku np. 2.: MN,
- „funkcja podstawowa terenu”- należy przez to rozumieć informacje dotyczące wyznaczonych w planie terenów takich jak na przykład: zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią,
- „funkcja terenu”- należy przez to rozumieć informację o działaniach i zadaniach wynikających ze sposobu zagospodarowania terenu,
- „przeznaczenie terenu”- zwane dalej przeznaczeniem- należy przez to rozumieć określoną dla danego terenu funkcję podstawową,
- „infrastruktura techniczna”- należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne i inne, zapewniające techniczną obsługę terenów budowlanych, wraz ze zbiornikami, pompowniami, przepompowniami, osadnikami, stacjami redukcyjno- pomiarowymi, stacjami tranformatorowymi, szafami kablowymi i innymi urządzeniami na sieciach, a także wały i urządzenia przeciwpowodziowe, z wyjątkiem masztów, konstrukcji oraz słupów anten i stacji bazowych telekomunikacyjnych.
- „dostęp do sieci”- należy przez to rozumieć zaopatrzenie obiektu budowlanego w wodę, energię, ciepło lub gaz, a także odbiór ścieków zapewnione przez sieci infrastruktury technicznej przeznaczone do świadczenia publicznych usług w zakresie dystrybucji i odbioru, usytuowanie w drodze/ulicy publicznej lub wewnętrznej, przyległej do działki budowlanej, lub też przez sieci usytuowane w pobliżu działki budowlanej, do których dostęp nie jest ograniczony.



- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego przez Radę Miejską Brzegu Uchwałą Nr **XXVI/160/12** z dnia 27 kwietnia 2012r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo- składowymi, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego poz. 806 z dnia 1 czerwca 2012 r.



BURMISTRZ BRZEGU  
województwo opolskie

---

dla działek:

- częściowo nr **958**, am. 19, obręb Południe,
- nr **207**, am. 10, obręb Południe,
- nr **209/4**, am. 10, obręb Południe, położonych w Brzegu

wchodzących w granice terenu drogi gminnej ul. Starobrzeska  
oraz

dla działek:

- częściowo nr **957/14**, am.19, obręb Południe,
- częściowo nr **208/3**, am.10, obręb Południe,
- częściowo nr **208/4**, am.10, obręb Południe,
- nr **957/27**, am. 19, obręb Południe,
- nr **957/25**, am. 19, obręb Południe,
- nr **957/21**, am. 19, obręb Południe,
- nr **957/28**, am. 19, obręb Południe,
- nr **957/33**, am. 19, obręb Południe,
- nr **960/13**, am. 19, obręb Południe,
- nr **961/30**, am. 19, obręb Południe,
- nr **961/23**, am. 19, obręb Południe,
- nr **961/29**, am. 19, obręb Południe,
- nr **961/28**, am. 19, obręb Południe,
- nr **960/46**, am. 19, obręb Południe,
- nr **961/27**, am. 19, obręb Południe,
- nr **961/20**, am. 19, obręb Południe,
- nr **961/19**, am. 19, obręb Południe, położonych w Brzegu,

wchodzących w granice terenów sąsiednich zlokalizowanych wzdłuż ul. Starobrzeskiej.

- Dz. nr **958** , **207**, am. 19, obręb Południe, są położone na terenie: dróg publicznych zbiorczych **KDZ, przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, usytuowania **trasy rowerowej** o znaczeniu lokalnym, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, oraz przez teren działki przebiegają: istniejąca magistralna sieć wodociągowa o średnicy 500 mm;





Dz. nr **207** jest położona częściowo w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi krajowej KDGP (teren dróg publicznych głównych ruchu przyspieszonego);

- Dz. nr **209/4**, am. 10, obręb Południe, jest położona częściowo na terenie dróg publicznych: zbiorczych **KDZ**, głównych ruchu przyspieszonego **KDGP**, w granicach: w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi krajowej KDGP, częściowo strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
- Dz. nr **957/14**, am. 19, obręb Południe, jest położona na terenie: dróg wewnętrznych **2KDW**, **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, usytuowania **trasy rowerowej** o znaczeniu lokalnym, oraz przez teren działki przebiegają: istniejąca sieć elektroenergetyczna W-Sn, istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 350 mm;
- Dz. nr **208/3**, am.10, obręb Południe, jest położona w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania** wyznaczonych dla terenu ulicy klasy zbiorczej (KDZ);
- Dz. nr **208/4**, am.10, obręb Południe, jest położona na terenie pasa drogowego drogi publicznej zbiorczej **KDZ** częściowo w granicy **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**;
- Dz. nr **957/27**, am. 19, obręb Południe, jest położona częściowo na terenie urządzeń komunikacji **2KS**, w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania** wyznaczonych dla terenu ulicy klasy zbiorczej (KDZ), planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, wyznaczonych dla terenu ulicy klasy zbiorczej (KDZ);
- Dz. nr **957/25**, am. 19, obręb Południe, jest położona na terenie urządzeń komunikacji **2KS**;
- Dz. nr **957/21**, am. 19, obręb Południe, jest położona na terenie zabudowy usługowej **1U**, w granicach obszarów wymagających ukształtowania;
- Dz. nr **957/28**, am. 19, obręb Południe, jest położona w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, wyznaczonych dla terenu ulicy klasy zbiorczej (KDZ);



- Dz. nr **957/33**, am. 19, obręb Południe, jest położona częściowo: na terenie dróg publicznych lokalnych **1KDL** i pieszych **KDP**, terenie zabudowy mieszkaniowo usługowej **2MU** z granicą obszarów wymagających ukształtowania, terenie zabudowy usługowej **1U** z granicą obszarów wymagających ukształtowania, w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, usytuowania **trasy rowerowej** o znaczeniu lokalnym, oraz przez teren działki przebiega istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 350 mm;
- Dz. nr **960/13**, am. 19, obręb Południe, jest położona w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, wyznaczonych dla terenu ulicy klasy zbiorczej (KDZ), oraz przez teren działki przebiega istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 350 mm;
- Dz. nr **961/30**, am. 19, obręb Południe, jest położona w niewielkiej części na terenie dróg publicznych dojazdowych **2KDD**, w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, oraz przez teren działki przebiega istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 350 mm;
- Dz. nr **961/23**, am. 19, obręb Południe, jest położona częściowo: na terenie dróg publicznych dojazdowych **2KDD**, terenie zabudowy produkcyjno- usługowej **PU**, w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, oraz przez teren działki przebiega istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 350 mm;
- Dz. nr: **961/29** i **960/46**, am. 19, obręb Południe, jest położona na terenie zabudowy produkcyjno- usługowej **PU**;
- Dz. nr **961/28**, am. 19, obręb Południe, jest położona częściowo: na terenie dróg publicznych dojazdowych **2KDD**, terenie zabudowy produkcyjno- usługowej **PU**;
- Dz. nr **961/27**, am. 19, obręb Południe, jest położona w niewielkiej części na terenie zabudowy produkcyjno- usługowej **PU**, w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, usytuowania **trasy rowerowej** o znaczeniu



lokalnym wyznaczonych dla terenu ulicy klasy zbiorczej (KDZ), strefy kontrolnej od gazociągu średniego ciśnienia, oraz przez teren działki przebiega istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 350 mm;

- Dz. nr **961/20**, am. 19, obręb Południe, jest położona w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, usytuowania **trasy rowerowej** o znaczeniu lokalnym wyznaczonych dla terenu ulicy klasy zbiorczej (KDZ), strefy kontrolnej od gazociągu średniego ciśnienia, oraz przez teren działki przebiega: istniejąca sieć gazowa średniego ciśnienia, istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 350 mm;
- Dz. nr **961/19**, am. 19, obręb Południe, jest położona częściowo na terenie urządzeń komunikacji **5KS**, w granicach: **przestrzeni wymagających specjalnego opracowania**, planowanego **zadrzewienia linowego**, postulowanego usytuowania **pasów zieleni przydrożnej**, usytuowania **trasy rowerowej** o znaczeniu lokalnym wyznaczonych dla terenu ulicy klasy zbiorczej (KDZ), częściowo w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi krajowej KDGP, częściowo strefy ochrony sanitarnej od cmentarza, oraz przez teren działki przebiega istniejąca sieć kanalizacji deszczowej o średnicy 350 mm.



## ➤ USTALENIA OGÓLNE

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### 1. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia komunikacyjnego;
- 2) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg publicznych oraz w miejscach usytuowania zjazdów;
- 3) trasa rowerowa – droga dla rowerów, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych lub też wydzielonych pasów dla ruchu rowerów;



- 4) zieleń towarzysząca - zieleń przydomowa, ozdobna i izolacyjna, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.
1. **W celu poprawy wizerunku miasta, w tym szczególnie poprawy kompozycji zabudowy i zagospodarowania ulicy Starobrzeskiej i terenów do niej przyległych, stanowiących wizytówkę dla wjeżdżających do Brzegu, ustala się:**
  - 1) dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obejmujących odcinki ulic oznaczonych symbolem KDZ i 1KDL, nakazuje się:
    - a) wysokie standardy użytkowe i estetyczne zagospodarowania,
    - b) kompleksowe projektowanie i realizację zagospodarowania terenu,
    - c) zachowanie spójnych formy małej architektury i oświetlenia,
    - d) ukształtowanie zieleni towarzyszącej w formie szpaleru drzew.

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

1. **Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:**
  - 1) w pasach drogowych ulic:
    - a) zachować istniejące pojedyncze drzewa,
    - b) wykonać nowe szpalery drzew o gatunkach dostosowanych do siedliska, zgodnie z rysunkiem planu;
  2. Drzewa możliwe do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.
1. **W przypadku ujawnienia podczas prowadzenia robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować w sposób określony w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.**

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

1. **Na obszarze objętym planem za przestrzeń publiczną uznaje się:**
  - 1) tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ i 1KDL;
  2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1, oprócz szczegółowych ustaleń planu:
    - 1) nakazuje się:



- a) wyposażenie w elementy małej architektury, oświetlenia oraz znaki i plany informacji wizualnej o ujednoliconym charakterze i wysokich walorach estetycznych i użytkowych
- b) stosowanie ujednoliconej formy przystanków komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę;
- 2) elementy zagospodarowania terenu, o których mowa w pkt 1, sytuować w sposób nie kolidujący z ruchem komunikacyjnym, w szczególności zakazuje się ich sytuowania:
  - a) w sposób naruszający ciągłość i szerokość chodnika,
  - b) w odległości mniejszej niż 1 m od ścieżki rowerowej,
  - c) w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg publicznych oraz w obrębie zjazdów;
- 3) zakazuje się wygradzania terenu ogrodzeniami:
  - a) z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%,
  - b) wysokości większej niż 1,8 m;
- 1) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;
- 2) reklamy, tablice informacyjne i szyldy należy sytuować na zasadach określonych w §15;
- 3) zakazuje się sytuowania zieleni średniowysokiej i wysokiej w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg publicznych oraz w obrębie zjazdów.

**1. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w §14 ust. 1, ustala się następujące zasady sytuowania reklam:**

- 1) w pasach drogowych drogi KDZ i 1KDL reklamy sytuować wyłącznie w formie słupów reklamowych w kształcie walca o średnicy do 1,5m i wysokości do 4m oraz na przystankach komunikacji zbiorowej, jako stałe ich wyposażenie, pod warunkiem:
  - a) zapewnienia bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego,
  - b) zachowania odległości min 1m od krawędzi jezdni i trasy rowerowej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie reklam na frontach działek terenów, o których mowa §14 ust. 1 pkt 2, na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym, w trakcie wykonywania robót budowlanych;
- 3) zakazuje się sytuowania reklam:



- a) na ogrodzeniach i elementach małej architektury,
  - b) jako podwieszonych do drzew.
2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w §14 ust. 1, tablice informacyjne i szyldy, nie stanowiące reklam w rozumieniu §5 ust. 1 pkt 19, należy sytuować zgodnie z następującymi zasadami:
- 1) dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne służące informacji turystycznej o wysokości do 4m;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie jednej wolnostojącej tablicy informacyjnej na froncie działki, o wysokości do 4 m i powierzchni do 3 m<sup>2</sup> ;
  - 3) na budynku dopuszcza się umieszczanie szyldów i tablic informacyjnych:
    - a) wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w budynku,
    - b) na elewacji budynku w rejonie wejścia, poniżej dolnej krawędzi okien piętra,
    - c) ujednoliconych, gabarytach, formie i stylu;
  - 4) łączna powierzchnia szyldów i tablic informacyjnych, umieszczanych na budynku, nie może przekraczać 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczone;
  - 5) zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:
    - a) na ogrodzeniach i elementach małej architektury,
    - b) jako podwieszonych do drzew.

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

W zasięgu strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, obejmującej obszar położony w odległości do 50m wokół jego granic, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz sytuowania zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności oraz zakładów zbiorowego żywienia, w tym gastronomii.

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

- 1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju układu dróg publicznych na obszarze objętym planem:**
- 1) zachowuje się istniejące drogi:
    - a) powiatową, oznaczoną symbolem KDZ,
    - b) gminne, oznaczone symbolem 2KDL i 1-2KDD,
    - c) drogi piesze, oznaczone symbolem KDP;



2) planuje się:

- a) poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej, oznaczonej symbolem KDGP,
- b) drogę gminną, oznaczoną symbolem 1KDL,
- c) odcinek drogi gminnej, oznaczonej symbolem 2KDL.

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

3. W pasach drogowych dróg publicznych obowiązują następujące wymagania:

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

**1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:**

- 1) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 2KDW i 3KDW;
  - 2) planuje się nowe odcinki dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem 1KDW;
  - 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 i pkt 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 niezapewniające przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wielkości określonej przepisami odrębnymi;
- 3) zjazdy z drogi publicznej na drogi wewnętrzne należy sytuować zgodnie z wymogami §22.

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

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont dróg;
- 2) zachowanie, przebudowę i remont infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, oraz sytuowanie nowej infrastruktury technicznej, za zgodą zarządcy drogi.

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

- 1) zakazuje się sytuowania nowych zjazdów indywidualnych i publicznych:
  - a) z drogi oznaczonej symbolem KDGP, z zastrzeżeniem ust. 2,
  - b) z drogi oznaczonej symbolem KDZ, z zastrzeżeniem ust. 2-3,
  - c) z drogi oznaczonej symbolem 1KDL, na tereny oznaczone symbolem 1KS,
  - d) z drogi pieszej, oznaczonej symbolem KDP;
- 2) z zastrzeżeniem ust. 4, dopuszcza się sytuowanie zjazdów indywidualnych i publicznych:
  - a) na teren lub działkę budowlaną z pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych, bez ograniczeń,
  - b) na drogi wewnętrzne, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
  - c) z terenu oznaczonego symbolem 5KS.
2. Obowiązuje zachowanie istniejącego zjazdu publicznego z drogi:
  - 1) KDGP na teren oznaczony symbolem 3KS;
  - 2) KDZ na teren oznaczony symbolem 1MU i 5KS.
3. Istniejące zjazdy indywidualne i publiczne z drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ, na tereny oznaczone symbolem 2MU, PU i 1PP – do likwidacji, po zapewnieniu dostępu do dróg zgodnie z wymogami ust.1.
4. Usytuowanie zjazdu indywidualnego i publicznego z wymaga zgody zarządcy drogi. Zjazd projektować, budować, przebudowywać zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.



5. Zakazuje się sytuowania zjazdów w trójkątach widoczności, na łukach jezdni oraz w obrębie oddziaływania skrzyżowania dróg publicznych.

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

#### **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 przebudować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.
3. Ustala się ogólne zasady sytuowania sieci uzbrojenia terenu na obszarze objętym planem:
  - 1) nowe sieci uzbrojenia terenu realizować wyłącznie jako podziemne i sytuować w liniach rozgraniczających dróg, na zasadach określonych w §20 ust. 3 i §21 ust. 4;
  - 2) w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu na działce budowlanej, wzdłuż istniejących i planowanych podziałów geodezyjnych lub na terenie stanowiącym front działki, pod warunkiem zachowania odległości, wymaganych przepisami odrębnymi, od istniejącej i planowanej zabudowy;
  - 3) urządzeniom uzbrojenia terenu, sytuowanym na wydzielonych działkach, należy zapewnić dostęp do drogi publicznej, jeśli przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

#### **1. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej.**

2. Zakazuje się sytuowania lokalnych ujęć wód podziemnych.
3. Na terenach planowanej zabudowy wymagana jest realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.
4. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
5. Nowe obiekty budowlane sytuować z uwzględnieniem wymaganych przepisami odrębnymi odległości od magistralnej sieci wodociągowej o średnicy 500 mm.

#### **1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej do miejskiej oczyszczalni ścieków.**



2. Ścieki przemysłowe odprowadzać zgodnie z wymogami ust. 1, po uprzednim podczyszczeniu w urządzeniach własnych, w przypadku zanieczyszczenia przekraczającego dopuszczalne wskaźniki.
3. Sieć kanalizacji projektować i budować zapewniając odpowiednie parametry dla przyjęcia ścieków z obszarów wiejskich gminy sąsiedniej.
4. Zakazuje się lokalizacji indywidualnych urządzeń do czasowego gromadzenia ścieków oraz przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przemysłowe przed ich odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacyjnego.
1. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ścieki opadowe i roztopowe:
  - 1) z działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600m<sup>2</sup> odprowadzić do kanalizacji, o której mowa w ust. 1;
  - 2) z powierzchni zanieczyszczonych - należy przed wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej oczyścić w separatorach, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
  - 3) niezanieczyszczone – odprowadzić do gruntu na własnej działce, w zależności od ilości ścieków na teren nieutwardzony lub do dołów chłonnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zapewnić sukcesywną realizację nowych odcinków kanalizacji deszczowej na odcinkach ulic i dróg oraz placach o nawierzchni utwardzonej.
1. **Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych stosownie do potrzeb sieci średniego i niskiego napięcia oraz istniejących i nowych stacji transformatorowych SN.**
2. Dopuszcza się wykorzystanie energii do celów grzewczych.
3. Istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować.
1. **Zaopatrzenie w ciepło – z miejskiej sieci ciepłowniczej, po rozbudowie sieci dystrybucyjnej.**
2. Dopuszcza się:



- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub lokalnych źródeł ciepła, oraz z ekologicznych źródeł ciepła, zastrzeżeniem wymogów §10 ust. 4 pkt 1;
- 2) zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji.
3. Sieci ciepłownicze realizować wyłącznie jako podziemne.
1. **Zaopatrzenie w gaz do celów bytowych, grzewczych i technologicznych – z rozbudowanej stosownie do potrzeb sieci gazociągów średnio- i niskoprężnych.**
2. Do czasu realizacji sieci gazu przewodowego wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem 1PP, 2PP i 3PP, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze stacjonarnych zbiorników magazynowania gazu płynnego, sytuowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. **Dostęp do usług telekomunikacyjnych poprzez rozbudowę sieci telekomunikacyjnej, z zastrzeżeniem ust. 2.**
2. Istniejące sieci telekomunikacyjne, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować i nowe sieci budować jako podziemne.
3. Infrastrukturę telekomunikacyjną, stanowiącą inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem wymogów §10 ust. 1-2 i §11 ust. 7.
4. Na terenach oznaczonych symbolem 2MU dopuszcza się sytuowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu.
1. **Odpady bytowe i komunalne czasowo gromadzić z uwzględnieniem ich segregacji, zgodnie z wymogami §11 ust. 2, i odprowadzić na składowisko komunalne.**
2. Z odpadami niebezpiecznymi oraz innymi odpadami, wytworzonymi podczas budowy i eksploatacji obiektów budowlanych, postępować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności należy zapewnić odbiór tych odpadów przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia.
- **PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**
1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MU ustala się przeznaczenie:**



- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) biura;
  - 3) gastronomia;
  - 4) handel detaliczny;
  - 5) rekreacja; rozrywka;
  - 6) usługi bytowe;
  - 7) usługi drobne;
  - 8) usługi turystyki.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) usług wyłącznie w parterze budynków mieszkalnych, z wyjątkiem usług turystyki;
    - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup> ;
  - 2) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garażu wielostanowiskowego lub zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;
  - 2) z zastrzeżeniem pkt 3, dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy działki oraz przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 3) budynki o szczególnych wymaganiach architektonicznych sytuować przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w formie zwartej pierzei zabudowy;
  - 4) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i technicznych;
  - 5) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
  - 6) front działki, sytuowany od strony ulicy KDZ i 1KDL, zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
  - 7) wskaźnik zabudowy - min 0,5 i max 1,2 powierzchni działki budowlanej;
  - 8) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) z zastrzeżeniem pkt 10, linia zabudowy:
    - a) obowiązująca: od drogi 1KDD, wyznaczona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalna: 8 m od drogi 1KDL, 4 m od drogi KDZ i KDP oraz 4-5 m od drogi 1KDD, zgodnie z rysunkiem planu;



- 10) budynki, o których mowa w pkt 3, należy sytuować w nawiązaniu do linii zabudowy budynków usytuowanych na działkach sąsiednich;
  - 11) gabaryty budynków - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
  - 12) wysokość budynków - do 7,5 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 13 m do kalenicy dachu;
  - 13) geometria dachu – dachy niskie i wysokie, dostosowane do geometrii dachu budynku sąsiedniego.
1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się przeznaczenie:**
    - 1) zabudowa usługowa;
    - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) usługi sytuować wyłącznie w parterze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
    - 2) dopuszcza się sytuowanie:
      - a) budynku usług turystyki, z towarzyszącymi usługami kultury, gastronomii, rekreacji i rozrywki,
      - b) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> ;
    - 3) zakazuje się sytuowania działalności obniżającej standard warunków zamieszkania.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego i garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §23;
    - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §8;
    - 3) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej
    - 4) zakazuje się sytuowania budynków gospodarczych i technicznych;
    - 5) front działki, sytuowany od strony ulicy KDZ i 1KDL, zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania;
    - 6) wskaźnik zabudowy – min 0,7 i max 2,0 powierzchni działki budowlanej;
    - 7) teren biologicznie czynny – min 25% powierzchni działki budowlanej;
    - 8) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8 m od drogi KDZ, 1KDL i 2KDW;



- 9) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 10) wysokość budynków – od 8 m do 13 m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 18 m do kalenicy dachu;
- 11) geometria dachu – dowolna.

**1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU ustala się przeznaczenie:**

- 1) zabudowa usługowa;
  - 2) handel pojazdami;
  - 3) produkcja drobna
  - 4) produkcja;
  - 5) mieszkania towarzyszące.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się sytuowanie:
- 1) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> ;
  - 2) mieszkań towarzyszących właściciela zabudowy usługowej lub techniczno-produkcyjnej, o powierzchni użytkowej do 20% powierzchni całkowitej budynku;
  - 3) działalności nieuciążliwej i uciążliwej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego lub garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §23;
  - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §8 i §25 ust. 5;
  - 3) budynki usługowe, usługowe z towarzyszącymi mieszkaniami lub budynki towarzyszące sytuować jako przyuliczne wzdłuż drogi KDZ, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dla budynków przyulicznych, sytuowanych wzdłuż drogi KDZ, obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
  - 5) strefę wejściową do budynków, sytuowanych wzdłuż drogi KDZ, zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;





- 6) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz obiektów blaszanych, składanych z gotowych elementów, wiat i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki gospodarcze i techniczne;
  - 7) wskaźnik zabudowy – min 0,5 i max 1,5 powierzchni działki budowlanej;
  - 8) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) linia zabudowy, z uwzględnieniem wymogów §25 ust. 5, nieprzekraczalna:
    - a) 3 m od drogi KDZ,
    - b) 5 m od drogi 2KDL,
    - c) 3 m lub 5m od drogi 2KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 10) gabaryty budynków:
    - a) o szczególnych wymaganiach architektonicznych, sytuowanych wzdłuż drogi KDZ – od 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem nieużytkowym do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
    - b) pozostałych do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 11) wysokość budynków:
    - a) szczególnych wymaganiach architektonicznych, sytuowanych wzdłuż drogi KDZ - od 7 m do 10 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 15 m do kalenicy dachu,
    - b) pozostałych – do 7 m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 12 m do kalenicy dachu;
  - 12) geometria dachu budynków – dachy płaskie i niskie; dla budynków sytuowanych wzdłuż ulicy KDZ dopuszcza się dachy wysokie.
1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS ustala się przeznaczenie:** stacje paliw.
  2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
  3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego;
    - 2) od strony sąsiednich terenów zabudowy mieszkaniowej teren izolować zielenią wysoką;
    - 3) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;



- 4) wskaźnik zabudowy – max 0,2 powierzchni terenu;
  - 5) teren biologicznie czynny – min 20% powierzchni terenu;
  - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – 5 m od drogi KDZ i 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) gabaryty budynków - 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) wysokość budynków - do 8 m do kalenicy dachu;
  - 9) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub niskie.
1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP ustala się przeznaczenie:** droga.
  2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
    - 1) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (Gp);
    - 2) szerokość pasa drogowego - min 75 m, w tym w granicach obszaru objętego planem od 5 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu tzn. ok. 12 m od istniejącej krawędzi jezdni.
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);
    - 2) szerokość pasa drogowego - od 20 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 7,0 m;
    - 4) chodnik – dwustronny o szer. min 2,0 m;
    - 5) pasy zieleni – w formie dwustronnego szpaleru drzew o szer. min 2 x 2,0 m, sytuowanych wzdłuż chodnika po zachodniej stronie jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
    - 6) trasa rowerowa - dwukierunkowa;
    - 7) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 2 pkt 3;
    - 8) na odcinku drogi od skrzyżowania z drogą KDG do skrzyżowania z drogą 1KDL dopuszcza się sytuowanie zatok postojowych.
1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się przeznaczenie:** ulica.
  2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:



- 1) ulica klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego - od 12 m do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia – o szer. min 5,5 m;
- 4) chodnik – jednostronny, sytuowany po wschodniej lub północnej stronie jezdni;
- 5) pasy zieleni – w formie dwustronnego szpaleru drzew, sytuowanych wzdłuż jezdni, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) na odcinku wskazanym na rysunku planu teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 2 pkt 3;
- 7) w granicach pasa drogowego o szerokości większej niż 12 m dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych, w tym szczególnie zapewniających obsługę terenu 2MU.

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) ulica klasy dojazdowej (D);
- 2) szerokość pasa drogowego - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min 4,5 m;
- 4) zakazuje się powiązań z drogą KDZ;
- 5) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć placem manewrowym, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) w pasie drogowym sytuować parkingi przyuliczne.

1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDP ustala się przeznaczenie:** droga piesza.

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

- 1) szerokość pasa drogowego – od 3 m do 6 m;
- 2) dopuszcza się likwidację drogi pieszej oraz powiększenie jej kosztem sąsiednich działek budowlanych.

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) dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
- 2) szerokość pasa drogowego – od 12 m do 20 m;



BURMISTRZ BRZEGU  
województwo opolskie

---

- 3) w pasie drogowym sytuować parkingi przyuliczne, zapewniające obsługę sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem.

Niniejszy wypis stanowi fragment miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, pełna treść dokumentów dostępna jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta Brzeg pod adresem: [www.bip.brzeg.pl](http://www.bip.brzeg.pl), zakładka Zagospodarowanie przestrzenne.

**Joanna Dubas**

**Kierownik Biura**

**Data podpisu: 04-06-2024**