



UOŚ-I.6727.1.15.2024.AS

Wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonego dnia 19 grudnia 2003r., uchwałą Rady Miejskiej w Brzegu Nr XVIII/142/03, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 7, poz. 121, z 6 lutego 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 **566**, am. 14, obręb Południe, ul. Juliusza Słowackiego, Brzeg;
- nr **728**, am. 15, obręb Południe, ul. Juliusza Słowackiego, Brzeg.

Działki nr **566 i 728** są położone **w granicach linii rozgraniczających podstawowego układu drogowego 13Z ulice zbiorcze**.

- Zgodnie z zasadami ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego miasta, prawidłowego gospodarowania jego zasobami oraz ochrony zdrowia ludzi ww. działki położone w układzie drogowym są **ciągami ulicznymi wskazanymi do obudowy zielenią**.
- 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:
 1. 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
 - 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 **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 stanowiących 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;
 - Ustaleń dot. ppkt. a). (ulice zbiorcze) 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 poszerzenie, 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.
- 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.

Niniejszy wypis stanowi fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, pełna treść dokumentu dostępna jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta Brzeg pod adresem: www.bip.brzeg.pl, zakładka Zagospodarowanie przestrzenne.

Joanna Dubas

Kierownik Biura

Data podpisu: 22-05-2024