

(PROJEKT)  
**Uchwała NR ...../11**  
**Rady Miejskiej Brzegu**  
**z dnia ..... 2011r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o *samorządzie gminnym* (j.t. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r. Nr 117, poz. 679) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami: Dz. U. z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011r. Nr 32, poz. 159 ), w związku z uchwałą Nr LVII/626/10 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 28 kwietnia 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, Rada Miejska Brzegu uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, dla obszaru ograniczonego od północy ul. Kopernika, od zachodu ul. Szymanowskiego, od południa i wschodu istniejącymi terenami produkcyjno-magazynowo-składowymi, zwany w dalszej treści uchwały planem.
2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.

**§ 2**

1. Rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
2. Załącznikiem do uchwały, nie stanowiącym ustaleń planu, jest także:
  - 1) stwierdzenie zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzeg, stanowiące załącznik nr 2;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4.

**§3**

1. W planie określono:
  - 1) §6-7 - przeznaczenie terenów ;
  - 2) §8-9 - zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego;

- 3) §10-13 - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego;
  - 4) §14-15 - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) §16 - zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
  - 6) §17-19 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 7) §20-23 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów;
  - 8) §24-32 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
  - 9) §33-59 - szczegółowe przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania ich zabudowy oraz zagospodarowania;
  - 10) §60- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
  - 11) §61 - stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. W planie określono ponadto granice obszaru wymagającego ukształtowania.
  3. W planie nie określa się:
    - 1) wymaganych obowiązkowo zasad ochrony przyrody, zasad ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz granic terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych i obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;
    - 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granic ich stref ochronnych, granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8, granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i służących organizacji imprez masowych, granic pomników zabytków oraz ich stref ochronnych, granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, ze względu na brak takich potrzeb.

#### §4

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu, o którym mowa w § 1 ust. 2, są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) symbole literowe lub liczbowo-literowe określające przeznaczenie terenów;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie zabudowy - obowiązujące;
  - 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
  - 5) obszary wymagające ukształtowania;
  - 6) budynki o szczególnych wymaganiach architektonicznych;
  - 7) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania;
  - 8) obowiązujące usytuowanie trasy rowerowej o znaczeniu lokalnym;
  - 9) zjazdy publiczne – do zachowania;
  - 10) planowane zadrzewienia liniowe.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

#### §5

1. Następujące pojęcia stosowane w uchwale oznaczają:
  - 1) **budynek gospodarczy** – w rozumieniu przepisów budowlanych, a także garaż i wiatra garażowa usytuowana na terenach zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) **budynek pomocniczy** – budynek biurowy, socjalny, handlowo-usługowy lub usługowy, usytuowany na terenach zabudowy produkcyjno-usługowej lub techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu (instytucji), na terenie którego jest usytuowany;
  - 3) **budynek techniczny** – budynek z pomieszczeniami gospodarczymi, garażowymi, technicznymi lub składowo-magazynowymi, a także wiatra o takim sposobie użytkowania, usytuowane na terenach zabudowy usługowej i techniczno-produkcyjnej, służący potrzebom zakładu (instytucji), na terenie którego jest usytuowany;
  - 4) **dach:**
    - a) płaski – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych pod kątem od 0° do 10°, także dach odwrócony, w tym dach zielony,

- b) niski – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem od 10° do 30°;
  - c) wysoki – dach o nachyleniu podstawowych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) **dach o połaciach symetrycznych** – dach założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, w tym także dach kopertowy, mansardowy, łamany dach polski, łukowy i walcowy;
- 6) **dominanta przestrzenna** – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na wyróżniającą się wysokość lub formę architektoniczną;
- 7) **działalność nie zakłócająca funkcji mieszkaniowej** – działalność gospodarcza nieuciążliwa oraz nie wymagająca:
- sytuowania na terenie jakichkolwiek budowli, instalacji i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością, a także przechowywania, składowania lub gromadzenia na otwartym terenie jakichkolwiek urządzeń, sprzętu, materiałów i substancji,
  - obsługi transportowej pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 3,5t,
  - funkcjonowania w godzinach od 22<sup>00</sup> do 6<sup>00</sup>;
- 8) **działalność nieuciążliwa** – działalność gospodarcza nie zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz obejmująca rodzaje działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które zwolnione zostały ze sporządzenia raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;
- 9) **działalność uciążliwa** – działalność gospodarcza obejmująca rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu na podstawie postanowienia właściwego organu;
- 10) **front działki** – pas terenu położony pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy obowiązującą lub nieprzekraczalną;
- 11) **garaż:**
- a) **wielostanowiskowy** – garaż wbudowany w budynek o innym przeznaczeniu, obejmujący wydzielone boksy garażowe lub wydzielone stanowiska do garażowania samochodów, w którym zajmuje nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
  - b) **zamknięty** – jednokondygnacyjny budynek z jednym lub wieloma wydzielonymi boksami garażowymi;
- 12) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku lub jej najbliższego punktu w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do drogi;
- 13) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania zabudowy, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi do zewnętrznej krawędzi ściany budynku, przy czym:
- a) na linii zabudowy należy sytuować min. 50% długości ściany frontowej budynku, o ustalonym przeznaczeniu;
  - b) linia ta nie dotyczy części podziemnych budynku oraz schodów, pochylni, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, elementów odwodnienia i detalu architektonicznego elewacji oraz innych podobnych części budynku,
  - c) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków gospodarczych i technicznych, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 14) **nośnik reklamowy** – budowla służąca reklamie, a także reklamy umieszczane na obiektach budowlanych, urządzeniach lub ich częściach, z wyjątkiem szyldów sklepów i przedsiębiorstw oraz tablic informacyjnych instytucji;
- 15) **parking:**
- a) **otwarty** – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe dla samochodów, lub ich zgrupowanie, sytuowane na poziomie terenu, poza pasem drogowym drogi,
  - b) **wielopoziomowy** – jednokondygnacyjna lub wielokondygnacyjna budowla lub budynek, przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 16) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące Polskie Normy i Branżowe Normy oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na obszarze województwa opolskiego;
- 17) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** - przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca szczególnej staranności w zagospodarowaniu i wyposażeniu, z uwzględnieniem walorów kulturowych i krajobrazowych otoczenia oraz znaczenia komunikacyjnego;

- 18) **przeznaczenie terenu** – forma zagospodarowania lub działalności ustalonej w planie klasy przeznaczenia terenu lub grupy klas, które jako jedyne można sytuować na danym terenie lub w obiekcie;
- 19) **sieci uzbrojenia terenu** – przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne oraz inne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 20) **standard jakości środowiska i standardy emisyjne** – w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 21) **szczególne wymagania architektoniczne** – wymóg zapewnienia wysokich walorów architektonicznych i kompozycyjnych, nakładany na obiekt lub zespół obiektów, poprzez szczególne ukształtowanie formy oraz stosowanie w elewacjach wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 22) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg/ulic oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;
- 23) **teren** - fragment obszaru objętego planem, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub liczbowo-literowym;
- 24) **trasa rowerowa** – droga dla rowerów, zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewniająca bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca spójny ciąg wydzielonych ścieżek rowerowych lub też wydzielonych pasów dla ruchu rowerów;
- 25) **wskaźnik zabudowy** – intensywność zabudowy wyrażona liczbą określającą stosunek powierzchni całkowitej budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, do powierzchni tej działki budowlanej lub terenu, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu, przy czym przez powierzchnię całkowitą należy rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków liczoną zgodnie z Normą Polską;
- 26) **zieleń towarzysząca** - zieleń ozdobna i komponowana, w tym towarzysząca zabytkowym założeniom przestrzennym i budynkom, wraz z elementami małej architektury, a w pasie drogowym zieleń przydrożna;
- 27) **zjazd** - zjazd z drogi na działkę lub teren dla pojazdów samochodowych.

## Rozdział 2 Przeznaczenie terenów

### §6

1. Na obszarze objętym planem, liniami rozgraniczającymi wydziela się tereny o następującym przeznaczeniu:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolem:
    - a) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (§33-34);
    - b) U – tereny zabudowy usługowej (§ 35-36);
  - 2) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej:
    - a) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (§ 37),
    - b) PP – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (§ 38-40);
  - 3) tereny komunikacji i infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem:
    - a) KS – tereny urządzeń komunikacji (§ 41-45),
    - b) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
      - KDGP – głównych ruchu przyspieszonego (§ 46),
      - KDZ – zbiorczych (§ 47),
      - KDL – lokalnych (§ 48-50),
      - KDD – dojazdowych (§ 51-53),
      - KDP – pieszych (§ 54),
    - c) KDW – tereny dróg wewnętrznych (§ 55-58),
    - d) G – tereny infrastruktury gazowej (§59).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) szczegółowe przeznaczenie oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ustala się w przepisach szczegółowych planu;
  - 2) przepisy ogólne i szczegółowe obowiązują łącznie, przy czym przepisy ogólne są nadrzędne w stosunku do przepisów szczegółowych.

## §7

1. Ustala się następujące grupy klas przeznaczenia terenów:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - a) **mieszkania towarzyszące** – należy przez to rozumieć części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania,
  - b) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - c) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) **zabudowa usługowa**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
  - a) **biura** – należy przez to rozumieć budynek i lub jego część wykorzystywaną na biura administracji publicznej, organizacji i stowarzyszeń społecznych, politycznych, gospodarczych oraz związane z obsługą administracyjno-socjalną, obsługą pocztowo-telekomunikacyjną, zarządzaniem, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, obsługą nieruchomości, pośrednictwem, archiwizowaniem, obsługą turystyki, działalnością wydawniczą lub mediami, reklamą, a także biura projektów, prawnicze, notarialne oraz inne o podobnym charakterze,
  - b) **gastronomia** – należy przez to rozumieć restauracje, bary, pizzerie, herbaciarnie, kawiarnie, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie i puby, tawerny, gospody oraz inne o podobnym charakterze, także wraz z usługami cateringowymi,
  - c) **handel detaliczny** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część, służące detalicznej sprzedaży towarów klientom, o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, z wyłączeniem handlu pojazdami, sprzętem budowlanym, rolniczym, materiałami masowymi oraz stacji paliw,
  - d) **obsługa zwierząt** – należy przez to rozumieć poradnie, przychodnie, lecznice i kliniki weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt oraz szkoły tresury zwierząt;
  - e) **opieka medyczna** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do świadczenia usług i porad medycznych, diagnostyki medycznej, a także zakłady opieki zdrowotnej, rehabilitacji, protetyki, laboratoria, ambulatoria, szkoły rodzenia, z wyjątkiem indywidualnych praktyk lekarskich,
  - f) **opieka społeczna** - należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną przez instytucje i organizacje niosące pomoc osobom starszym, chorym, niepełnosprawnym, ubogim lub świadczące usługi pielęgnacji, rehabilitacji oraz opieki stacjonarnej takie jak ośrodki pomocy społecznej, pogotowia opiekuńcze, hospicjum, domy rencistów i domy dziecka,
  - g) **rekreacja** – należy przez to rozumieć obiekty umożliwiające odnawianie sił fizycznych i psychicznych za pomocą różnych form aktywności umysłowej lub fizycznej takie jak sauny, salony masażu, solaria, łaźnie, siłownie, sale do aerobiku, fitness, jogi, tańca oraz inne o podobnym charakterze;
  - h) **rozrywka** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną do prowadzenia działalności rozrywkowej takie jak sala taneczna, klub, salon gier, sala bilardowa, kręgielnia, kawiarnia internetowa, kabaret, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, z wyjątkiem dyskoteki i sezonowych usług rozrywki, takich jak wesole miasteczko, lunapark,
  - i) **usługi bytowe** – należy przez to rozumieć punkty usług szewskich, zegarmistrzowskich, ślusarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, stylistycznych, optycznych, szklarskich, pralniczych, fotograficznych, kserograficznych, introligatorskich, internetowych, pogrzebowych, wykonywania pieczęci i inne , o podobnym charakterze, a także punkty napraw i wypożyczania sprzętu, artykułów użytku osobistego i domowego,
  - j) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć usługi świadczone w ramach wykonywania wolnego zawodu oraz świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze takie jak indywidualne praktyki lekarskie, projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowe, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej,
  - k) **usługi kultury** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część służącą kulturze, sztuce lub wystawiennictwu, takie jak sale koncertowe, muzea, sale wystawowe, kina,

galerie sztuki, biblioteki, czytelnie, centra informacyjne, domy kultury, świetlice, z wyjątkiem usług kultu religijnego,

- l) **usługi kultu religijnego** – należy przez to rozumieć budynki kultu religijnego takie jak kościoły, kaplice, cerkwie, synagogi, zbory i meczety, także wraz z obiektami towarzyszącymi takimi jak plebanie, domy parafialne, domy katechetyczne, domy zakonne;
  - m) **usługi turystyki** – należy przez to rozumieć hotel, motel, pensjonat, dom gościnny, dom wycieczkowy, schronisko turystyczne oraz inne służące zakwaterowaniu turystów, także z towarzyszącymi usługami gastronomii i handlu detalicznego, z wyjątkiem agroturystyki i sezonowych baz turystycznych takich jak pola namiotowe, pola karawaningowe, pola i miejsca biwakowe oraz campingi;
  - n) **usługi upowszechniania kultury** – należy przez to rozumieć budynek lub jego część wykorzystywaną upowszechnianiu i popularyzacji kultury lub sztuki, takie jak kluby profesjonalne (literacki, artystyczny, taneczny itp.), studia i pracownie artystyczne, wypożyczalnie nośników elektronicznych;
- 3) **zabudowa rolnicza**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) **hodowla zwierząt** – należy przez to rozumieć chów i hodowlę zwierząt, rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi o organizacji hodowli i rozrodzie zwierząt gospodarskich, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 4) **zabudowa techniczno-produkcyjna**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) **bazy maszyn** – należy przez to rozumieć bazy komunalne, transportowe, spedycyjno-transportowe, spedycyjne, budowlane, zajezdnie autobusowe, obsługi zieleni,
  - b) **handel pojazdami** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie sprzedaży pojazdów samochodowych, maszyn budowlanych i rolniczych, ciągników, motocykli, a także ich wynajem,
  - c) **magazyny i handel hurtowy** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie składowania i magazynowania, sortowania, konfekcjonowania, handlu hurtowego i wysyłkowego, a także handel detaliczny materiałami masowymi i budowlanymi, z wyłączeniem giełd towarowych,
  - d) **naprawa pojazdów** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane na usługi w zakresie remontów, napraw, konserwacji pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego i innych urządzeń, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części lub akcesoriów,
  - e) **obsługa pojazdów** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane na usługi w zakresie obsługi pojazdów silnikowych takie jak stacje kontroli pojazdów, diagnostyka pojazdów, wykonywanie przeglądów technicznych, myjnie i pomoc drogowa, z wyłączeniem stacji paliw,
  - f) **produkcja drobna** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną lub usługową zakładów rzemieślniczych stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, piekarniczych, cukierniczych oraz innych o podobnym charakterze, a także drobną produkcję innych wyrobów, rozmaitych artykułów i sprzętu,
  - g) **produkcja** – należy przez to rozumieć obiekty i powierzchnie wykorzystywane do prowadzenia działalności produkcyjnej, wytwórczej i przetwórczej, z wyjątkiem produkcji energii, biogazu oraz działalności wydobywczej,
- 5) **infrastruktura komunikacyjna i techniczna**, obejmująca następujące klasy przeznaczenia terenu:
- a) **droga - ulica** - rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) **droga pieszo-jezdna** - należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego z dopuszczeniem ruchu pojazdów, na której pieszy ma pierwszeństwo przed pojazdem,
  - c) **droga piesza** – należy przez to rozumieć ulicę dla ruchu pieszego, z dopuszczeniem ruchu rowerów,
  - d) **droga wewnętrzna** – rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) **urządzenia komunikacji zbiorowej** – należy przez to rozumieć pętle autobusowe z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, służącymi obsłudze podróżnych;

- f) **obsługa podróżnych** – należy przez to rozumieć miejsce obsługi podróżnych MOP II lub MOP III, o programie zgodnym z przepisami odrębnymi, uwzględniającym stację paliw;
  - g) **stacje paliw** – należy przez to rozumieć stacje paliw płynnych i samodzielne stacje gazu płynnego, rozumiane zgodnie z przepisami odrębnymi, na których dokonuje się detalicznej sprzedaży paliw, wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami;
  - h) **obiekty parkowania** – należy przez to rozumieć zespół garaży zamkniętych lub parking wielopoziomowy;
  - i) **urządzenia parkowania** – należy przez to rozumieć parking otwarty, z wyjątkiem urządzeń parkowania samochodów ciężarowych,
  - j) **urządzenia parkowania samochodów ciężarowych** – należy przez to rozumieć jednopoziomowy, odkryty zespół miejsc parkingowych dla samochodów o masie powyżej 3,5t., w tym dla samochodów przewożących ładunki niebezpieczne;
  - k) **urządzenia gospodarki odpadami** – należy przez to rozumieć obiekty, powierzchnie i instalacje związane z skupem, segregacją, przeładunkiem, odzyskiem, unieszkodliwianiem i składowaniem odpadów, w tym także skup i zbiórka surowców wtórnych oraz demontaż pojazdów wycofanych z użytku; nie dotyczy to odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej, czasowo gromadzonych na działce własnej zakładu, w tym takich, które podlegają zagospodarowaniu zgodnie z decyzją właściwego organu zatwierdzającą program gospodarki odpadami,
  - l) **urządzenia gazowe** – należy przez to rozumieć stacje redukcyjno-pomiarowe II stopnia,
  - m) **urządzenia telekomunikacyjne** – należy przez to rozumieć telekomunikacyjne wieżowe stacje bazowe.
2. Na terenach, o których mowa §6 ust.1, można sytuować:
- 1) wyłącznie grupę klas lub klasy przeznaczenia ustalone przepisami szczegółowymi planu;
  - 2) sieci uzbrojenia terenu związane z obsługą obiektów i terenów, a także inne sieci, jeśli nie kolidują z istniejącą lub planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów;
  - 3) urządzenia techniczne i budowlane towarzyszące zabudowie, drogi wewnętrzne oraz zieleń towarzyszącą i obiekty małej architektury.

### Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

#### §8

1. Na obszarze objętym planem następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagają ukształtowania:
  - 1) zabudowa i zagospodarowanie obszarów wymagających ukształtowania, określonych na rysunku planu;
  - 2) zabudowa terenu oznaczonego symbolem PU;
  - 3) przestrzenie wymagające specjalnego opracowania.
2. W celu poprawy wizerunku miasta, w tym szczególnie poprawy zagospodarowania ulicy Starobrzeskiej i terenów do niej przyległych, stanowiących wizytówkę dla wjeżdżających do Brzegu, ustala się:
  - 1) dla obszarów wymagających ukształtowania, obowiązek:
    - a) komponowania zabudowy w układzie zapewniającym wykształcenie narożnika zabudowy,
    - b) kształtowania budynków o szczególnych wymaganiach architektonicznych – dopuszcza się sytuowanie dominanty przestrzennej,
    - c) zagospodarowania terenu jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania;
  - 2) szczególne wymagania architektoniczne dla nowej zabudowy, o której mowa w ust.1 pkt 2, sytuowanej na obowiązującej linii zabudowy;
  - 3) dla przestrzeni wymagających specjalnego opracowania, o których mowa w ust. 1 pkt 3, obejmujących odcinki ulic oznaczonych symbolem KDZ i 1KDL, obowiązek:
    - a) zapewnienia wysokich standardów użytkowych i estetycznych zagospodarowania,
    - b) kompleksowego projektowania i realizacji zagospodarowania terenu,
    - c) zachowania spójnych form małej architektury i oświetlenia,
    - d) ukształtowania zieleni przydrożnej w formie szpaleru drzew.

## **§9**

1. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem:
  - 1) przy sytuowaniu nowych budynków i rozbudowie budynków istniejących należy respektować linie zabudowy, ustalone przepisami szczegółowymi planu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynku, zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m od tej granicy, w przypadkach:
    - a) dopuszczonych przepisami szczegółowymi planu,
    - b) określonych w przepisach odrębnych,
    - c) zachowania istniejącej zabudowy oraz jej odbudowy, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
  - 3) z zastrzeżeniem pkt 4, przy nadbudowie, rozbudowie, przebudowie i remoncie budynków, należy stosować:
    - a) jednorodną od względem materiałów i podziałów stolarkę okienną i drzwiową,
    - b) jednolitą kolorystykę ścian elewacji oraz detalu architektonicznego,
    - c) rodzaj materiału i kolor pokrycia dachu,
  - 4) dopuszcza się wprowadzenie różnych podziałów stolarki okiennej oraz różnych kolorów i detali architektonicznych jeśli wynika to z projektu zmiany wyglądu całej elewacji budynku.
2. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:
  - 1) usług kultu religijnego, szkół nauki jazdy pojazdami, urządzeń gospodarki odpadami, urządzeń telekomunikacyjnych oraz budynków rekreacji indywidualnej, zdefiniowanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 3m;
  - 3) nośników reklamowych jako namalowanych lub zawieszanych na ścianach budynków mieszkalnych.

## **Rozdział 4**

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

## **§10**

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania:
  - 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w przepisach odrębnych;
  - 3) przedsięwzięć wymagających utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, z wyjątkiem infrastruktury drogowej i sieci uzbrojenia terenu.
2. Istniejące przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w razie wystąpienia okoliczności wykazujących na ich szkodliwy wpływ na środowisko, wymagają sporządzenia przeglądu ekologicznego.
3. Działalność powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska i standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.
4. W działalności gospodarczej stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, minimalizujące wartości podstawowych uciążliwości dla ludzi i środowiska, w tym szczególnie:
  - 1) w systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne lub urządzenia niskoemisyjne oraz energię odnawialną i paliwa ekologiczne w zasilaniu energetycznym budynków oraz w gospodarce komunalnej;
  - 2) w produkcji stosować rozwiązania ograniczające emisję hałasu i hermetyzację produkcji o technologiach stwarzających zagrożenia ponadnormatywne;
  - 3) materiały, będące źródłem emisji nieorganicznej do powietrza, składować w obiektach zadaszonych, a w przypadku ich składowania na otwartym terenie wdrażać technologie minimalizujące emisję wtórną;
  - 4) stosować rozwiązania wykluczające skażenie lub zakażenie środowiska;
  - 5) stosować surowce i materiały zapobiegające powstawaniu odpadów lub pozwalające



utrzymać ich ilość możliwie na najniższym poziomie.

#### **§11**

1. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi.
2. Miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko.
3. Zgodnie z przepisami odrębnymi, określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem 1-2MU i 1U, jest terenem mieszkaniowo-usługowym.
4. Budynki lub pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem i wibracjami, usytuowane na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej, należy kształtować i zabezpieczyć przed hałasem i drganiami poprzez stosowanie skutecznych rozwiązań przestrzennych i technicznych, zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.
5. Zakazuje się sytuowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz mieszkań towarzyszących w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania drogi KDGp. Dla istniejących budynków mieszkalnych i mieszkań towarzyszących ustala się:
  - a) nakaz stosowania wymogów określonych w ust. 4;
  - b) zakaz zwiększania liczby lokali mieszkalnych i ich rozbudowy.

#### **§12**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania szaty roślinnej na obszarze objętym planem:
  - 1) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone zagospodarować zielenią urządzoną, dostosowaną do warunków siedliskowych;
  - 2) w pasach drogowych ulic:
    - a) zachować istniejące pojedyncze drzewa;
    - b) wykonać nowe szpalery drzew o gatunkach dostosowanych do siedliska, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakazuje się wycinki istniejących drzew, z wyjątkiem przypadków:
    - a) kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu;
    - b) zagrożenia bezpieczeństwu ludzi, mienia lub ruchu drogowego.
2. Drzewa możliwe do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

#### **§13**

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

### **Rozdział 5**

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

#### **§14**

1. Na obszarze objętym planem za przestrzeń publiczną uznaje się:
  - 1) tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDZ i 1KDL;
  - 2) front działek na terenie oznaczonym symbolem 1-2MU, 1-2U i PU, usytuowanych od strony ulicy 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 1m od ścieżki rowerowej,

- c) w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg;
- 3) zakazuje się wygradzania terenu ogrodzeniami:
  - a) z prefabrykatów betonowych i blachy oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 60%,
  - b) o wysokości większej niż 1,8m;
- 4) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych wyłącznie jako towarzyszących wiatom przystankowym komunikacji zbiorowej, stanowiących z nimi całość techniczno-użytkową;
- 5) nośniki reklamowe, tablice informacyjne i szyldy należy sytuować na zasadach określonych w §15;
- 6) zakazuje się sytuowania zieleni średniowysokiej i wysokiej w trójkątach widoczności, na skrzyżowaniach dróg.

### **§15**

1. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w §14 ust. 1, ustala się następujące zasady sytuowania nośników reklamowych:
  - 1) w pasach drogowych drogi KDZ i 1KDL nośniki reklamowe 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 nośników reklamowych na frontach działek terenów, o których mowa §14 ust. 1 pkt 2:
    - a) jako wolnostojących o powierzchni do 5m<sup>2</sup> oraz o wysokości do 4m,
    - b) na rusztowaniach ustawionych przy obiekcie budowlanym, w trakcie wykonywania robót budowlanych;
  - 3) zakazuje się sytuowania nośników reklamowych:
    - 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 nośników reklamowych w rozumieniu §5 pkt 14, należy sytuować zgodnie z następującymi zasadami:
  - 1) dopuszcza się wolnostojące tablice informacyjne służące informacji turystycznej o wysokości do 4m;
  - 2) 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) o ujednoliconych, gabarytach, formie i stylu,
    - d) o powierzchni do 2m<sup>2</sup>;
  - 3) łączna powierzchnia szyldów i tablic informacyjnych, umieszczanych na budynku, nie może przekraczać 5% powierzchni elewacji, na której są umieszczone;
  - 4) zakazuje się sytuowania szyldów i tablic informacyjnych:
    - a) na ogrodzeniach i elementach małej architektury,
    - b) jako podwieszonych do drzew.

## **Rozdział 6**

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

### **§16**

1. Dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do podziału lub scalenia.
3. Zakazuje się dokonywania podziału terenów oznaczonych symbolami 1U, 1KS i 5KS.
4. Z zastrzeżeniem ust. 2-3, podziału nieruchomości można dokonać pod warunkiem:
  - 1) zapewnienia wydzielanym działkom budowlanym dostępu do drogi publicznej:
    - a) bezpośrednio z istniejących lub planowanych dróg, z uwzględnieniem wymogów §22,
    - b) z dróg wewnętrznych spełniających wymagania stawiane drogom pożarowym oraz drogom zapewniającym dojazd do budynków, określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem wymogów §22;

- 2) zachowania odległości pomiędzy istniejącymi budynkami i nowymi granicami działek budowlanych, określonych w przepisach odrębnych;
  - 3) spełnienia wymagań w zakresie ochrony pożarowej i prawnie chronionych interesów osób trzecich;
  - 4) możliwości zagospodarowania wydzielonych działek budowlanych lub nieruchomości, zgodnie z ustalonymi w przepisach szczegółowych planu parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.
5. Z zastrzeżeniem ust. 2-3 i ust. 6, nowe działki budowlane należy wydzielić przy zachowaniu następujących parametrów:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1MU:
    - a) szerokość frontu działki – min. 20m,
    - b) powierzchnia działki – min. 400m<sup>2</sup>;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem 2MU:
    - a) szerokość frontu działki – min. 20m,
    - b) powierzchnia działki – min. 500m<sup>2</sup>;
  - 3) na terenie oznaczonym symbolem 2U:
    - a) szerokość frontu działki – min. 12m,
    - b) powierzchnia działki – min. 250m<sup>2</sup>.
  - 4) na terenie oznaczonym symbolem PU:
    - a) szerokość frontu działki – min. 25m,
    - b) powierzchnia działki – min. 1200m<sup>2</sup>.
  - 5) na terenie oznaczonym symbolem 1PP i 2PP:
    - a) szerokość frontu działki – min. 25m,
    - b) powierzchnia działki – min. 700m<sup>2</sup>.
  - 6) na terenie oznaczonym symbolem 3PP:
    - a) szerokość frontu działki – min. 40m,
    - b) powierzchnia działki – min. 1500m<sup>2</sup>.
6. Na obszarze objętym planem powierzchnia działki wydzielanej pod urządzenia sieci uzbrojenia terenu powinna wynosić min. 2m<sup>2</sup>.
7. Kąt położenia granicy działek, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 60° do 90°.

## **Rozdział 7**

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

#### **§17**

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 tym szczególnie zakazuje się sytuowania zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywności oraz zakładów zbiorowego żywienia, w tym gastronomii.

#### **§18**

Dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia, ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi, strefę kontrolowaną przez operatora sieci o szerokości po 1m z obu stron osi gazociągu. W strefie kontrolowanej:

- 1) projektowane zmiany zagospodarowania, zabudowy oraz użytkowania terenu i obiektów, a także zmiany ukształtowania, zadrzewienia lub zakrzewienia terenu należy uzgodnić z właściwym operatorem sieci przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- 2) zakazuje się podejmowania wszelkich działań i działalności mogących mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu.

#### **§19**

Od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych SN zachować odległości wymagane przepisami odrębnymi do rzutu budynku i jego części, przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz do rzutu prowadzonych robót budowlanych.

**Rozdział 8**  
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**  
**oraz wyposażenia terenów w miejsca parkingowe dla samochodów**

**§20**

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, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
    - c) przekształcenie drogi wewnętrznej w drogę gminną, oznaczoną symbolem 3KDL,
    - d) odcinek drogi gminnej, oznaczonej symbolem 1KDD.
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.

**§21**

1. Ustala się następujące zasady modernizacji i rozwoju dróg wewnętrznych na obszarze objętym planem:
  - 1) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem 1-3KDW;
  - 2) planuje się nową drogę wewnętrzną, oznaczoną symbolem 4KDW;
  - 3) dopuszcza się zachowanie istniejących i sytuowanie nowych dróg wewnętrznych, nie wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
2. Parametry i zasady zagospodarowania dróg, o których mowa w ust.1 pkt 1 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 zapewniającym dojazd i dojazd do budynków, przy czym:
  - 1) szerokość pasa drogowego powinna wynosić min. 6m;
  - 2) drogi nie zapewniające przejazdu bez zawracania należy zakończyć placem manewrowym o wielkości określonej przepisami odrębnymi;
  - 3) z zastrzeżeniem wymogów §22, zjazdu z drogi publicznej na drogi wewnętrzne należy sytuować w odległości min. 50m.
4. 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.

**§22**

1. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
  - 1) zakazuje się sytuowania zjazdów indywidualnych i publicznych:
    - a) z krajowej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDGP, z zastrzeżeniem ust.2,

- b) z powiatowej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ, z zastrzeżeniem ust. 3,
  - c) z gminnej drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL, na tereny oznaczone symbolem 1KS,
  - d) z drogi publicznej pieszej, oznaczonej symbolem KDP;
- 2) dopuszcza się sytuowanie zjazdów indywidualnych i publicznych na teren lub działkę budowlaną z pozostałych dróg publicznych i wewnętrznych, bez ograniczeń.
  2. Obowiązuje zachowanie istniejącego zjazdu publicznego z drogi KDGP, na teren oznaczony symbolem 3KS.
  3. Istniejące zjazdy indywidualne i publiczne z powiatowej drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDZ, na tereny oznaczone symbolem 2MU, 1U, 2U, PU, 1PP, 2PP i 3PP – do likwidacji, po zapewnieniu dostępu do drogi 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.

### **§23**

1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca parkingowe (m.p.) dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia terenów:
  - 1) mieszkania towarzyszące – 0,5 m.p. na 1 mieszkanie;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 0,8 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż;
  - 4) biura - 0,2 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 5) gastronomia – 0,25 m.p na 1 miejsce konsumpcyjne;
  - 6) handel detaliczny – 0,2 m.p. na każde 10 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - 7) opieka medyczna i społeczna – 0,10 m.p. na 1 miejsce użytkowe;
  - 8) rekreacja i rozrywka - 0,20 m.p. na 10m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 9) usługi bytowe i usługi drobne – 1 m.p.;
  - 10) usługi kultury i kultu religijnego – 0,20m.p. na 1 miejsce użytkowe;
  - 11) usługi turystyki – 0,20 m.p. na 1 miejsce noclegowe;
  - 12) zabudowa techniczno-produkcyjna – 0,20 m.p. na 1 zatrudnionego;
2. Miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować w liniach rozgraniczających terenu lub na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu.

## **Rozdział 9**

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

### **§24**

1. Na obszarze objętym planem:
  - 1) zachowuje się istniejące sieci uzbrojenia terenu, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i remontu;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie sieci uzbrojenia terenu.
2. Istniejące sieci uzbrojenia terenu, w przypadku wystąpienia kolizji z nowym zagospodarowaniem lub zabudową terenu, należy przenieść lub zmodernizować w uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci.
3. 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.

### **§25**

1. Zaopatrzenie w wodę – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej.
2. Na terenach planowanej zabudowy wymagana jest realizacja nowych odcinków sieci rozdzielczej.
3. Sieć wodociągową projektować i budować zapewniając zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

#### **§26**

1. Odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych - wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej 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 sanitarnej 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 kanalizacji sanitarnej.

#### **§27**

1. Odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych do istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Ścieki opadowe i roztopowe:
  - 1) z działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 600m<sup>2</sup> odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
  - 2) z powierzchni zanieczyszczonych - należy przed wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej 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.

#### **§28**

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 na podziemne.

#### **§29**

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;
  - 2) zachowanie istniejących indywidualnych i lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło, zasilanych paliwami stałymi, do czasu ich modernizacji.
3. Sieci ciepłownicze realizować wyłącznie jako podziemne.

#### **§30**

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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§31**

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, oraz nowe sieci należy przebudować i 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 zastrzeżeniem §9 ust. 2.

### **§32**

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.
3. Niezanieczyszczone masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać do rekultywacji terenów wskazanych przez burmistrza.

## **DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

### **Przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki kształtowania ich zabudowy oraz zagospodarowania**

#### **Rozdział 1 Tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej**

### **§33**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU** ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa usługowa;
  - 2) mieszkania towarzyszące;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) zakazuje się sytuowania usług kultu religijnego;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie:
    - a) handlu detalicznego i gastronomii wyłącznie w parterze budynków;
    - b) działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącego zjazdu z drogi KDZ;
  - 2) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego i garażu wielostanowiskowego, w ilości ustalonej w §23;
  - 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i technicznych;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
  - 5) wskaźnik zabudowy – min. 0,8 i max. 2,0 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) teren biologicznie czynny – min. 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) linia zabudowy – nieprzekraczalna, określona elewacją frontową budynku, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 8) gabaryty budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych;
  - 9) wysokość budynków – do 12m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz do 16m do kalenicy dachu;
  - 10) geometria dachu budynków – dach płaski lub niski.

### **§34**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MU** ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) mieszkania towarzyszące;
  - 3) biura;
  - 4) gastronomia;
  - 5) handel detaliczny;

- 6) rekreacja;
  - 7) rozrywka;
  - 8) usługi bytowe;
  - 9) usługi drobne;
  - 10) usługi turystyki;
  - 11) usługi upowszechniania kultury;
  - 12) naprawa pojazdów.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
    - 1) sytuowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkań towarzyszących wyłącznie związanych z zabudową usługową lub naprawą pojazdów;
    - 2) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i naprawy pojazdów;
    - 3) sytuowanie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej i nieuciążliwej.
  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 zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;
    - 2) budynki należy sytuować w granicy działki sąsiedniej, w formie zwartej pierzei zabudowy; dopuszcza się zachowanie istniejących budynków wolnostojących oraz sytuowanych w odległości od 1,5m do 3m od granicy działki;
    - 3) zakazuje się sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych i towarzyszących, związanych z zabudową usługową lub mieszkaniowo-usługową;
    - 4) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
    - 5) front działki, sytuowany od strony ulicy 1KDL, zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
    - 6) wskaźnik zabudowy - min. 0,5 i max. 1,0 powierzchni działki budowlanej;
    - 7) teren biologicznie czynny – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
    - 8) z zastrzeżeniem pkt 9, linia zabudowy:
      - a) obowiązująca: wyznaczona elewacjami frontowymi budynków, zgodnie z rysunkiem planu,
      - b) nieprzekraczalna: 8m od drogi 1KDL, 5m od drogi KDZ, 1KDD i KDP oraz 4m od drogi 2KDD;
    - 9) budynki sytuowane w zwartej pierzei zabudowy należy sytuować na jednej linii zabudowy od drogi KDZ i 1KDL;
    - 10) gabaryty budynków - od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
    - 11) wysokość budynków - do 8m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz 14m do kalenicy dachu;
    - 12) geometria dachu – dachy niskie i wysokie, dostosowane do geometrii dachu budynku przyległego.

### §35

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, dopuszcza się:
  - 1) w budynku mieszkalnym wielorodzinnym sytuowanie usług wyłącznie w parterze budynku;
  - 2) sytuowanie działalności nie zakłócającej funkcji mieszkaniowej.
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;
  - 3) nakazuje się oddzielne wejścia do budynku dla części mieszkalnej i usługowej;
  - 4) front działki, sytuowany od strony ulicy KDZ i 1KDL, zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
  - 5) wskaźnik zabudowy – min. 0,7 i max. 2,0 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) teren biologicznie czynny – min. 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – 8m od drogi KDZ, 1KDL i 2KDW;
  - 8) gabaryty budynków – od 3 kondygnacji nadziemnych do 5 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;



- 9) wysokość budynków – od 9m do 12m do górnej krawędzi elewacji frontowej oraz 15m do kalenicy dachu;
- 10) geometria dachu – dowolna.

### **§36**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się przeznaczenie:
  - 1) gastronomia;
  - 2) handel detaliczny;
  - 3) usługi bytowe.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, w ilości ustalonej w §23;
  - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §17;
  - 3) stosować jednorodne formy zabudowy w granicach terenu;
  - 4) strefę wejściową do budynków zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
  - 5) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki usługowo-handlowe, gospodarcze lub techniczne;
  - 6) wskaźnik zabudowy - max. 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - 7) teren biologicznie czynny – min. 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) linia zabudowy, nieprzekraczalna – 5m od drogi KDZ, 2KDL i 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 9) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - 10) wysokość budynków - od 4m do 6m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz 12m do kalenicy dachu;
  - 11) geometria dachu budynków – niskie i wysokie.

## **Rozdział 3**

### **Tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej**

### **§37**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **PU** ustala się przeznaczenie:
  - 1) handel pojazdami;
  - 2) produkcja drobna;
  - 3) produkcja;
  - 4) biura;
  - 5) handel detaliczny;
  - 6) mieszkania towarzyszące.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) wyłącznie handel detaliczny związany z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej;
  - 2) sytuowanie mieszkań towarzyszących właściciela zabudowy techniczno-produkcyjnej lub usługowej, usytuowanej na działce;
  - 3) działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
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;
  - 3) na obowiązującej linii zabudowy sytuować budynki usługowe, usługowe z towarzyszącymi mieszkaniami lub budynki pomocnicze, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
  - 4) dla budynków sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy obowiązują szczególne wymagania architektoniczne;
  - 5) powierzchnia całkowita mieszkań towarzyszących nie może być większa niż 20% powierzchni całkowitej budynku, w który są wbudowane;
  - 6) stosować jednorodne formy zabudowy w granicach terenu;
  - 7) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości min. 3m od granicy działki;

- 8) strefę wejściową do budynków, sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy, zagospodarować w sposób staranny i estetyczny;
- 9) zakazuje się sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz garaży blaszanych, składanych z gotowych elementów, i innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego, użytkowanych jako budynki usługowo-handlowe, gospodarcze lub techniczne;
- 10) wskaźnik zabudowy – min. 0,2 i max. 1,0 powierzchni działki budowlanej;
- 11) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
- 12) linia zabudowy:
  - a) obowiązująca – 5m od drogi KDZ,
  - b) nieprzekraczalna - 5m od drogi 2KDL i 3KDD;
- 13) gabaryty budynków:
  - a) sytuowanych na obowiązującej linii zabudowy – od 2 kondygnacji nadziemnych do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - b) pozostałych do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 14) wysokość budynków - od 5m do 9m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz 15m do kalenicy dachu;
- 15) geometria dachu budynków – dachy płaskie i niskie.

### §38

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP** ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
  - 2) handel detaliczny;
  - 3) biura;
  - 4) obsługa zwierząt;
  - 5) obiekty parkowania;
  - 6) mieszkania towarzyszące.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) wyłącznie handel detaliczny związany z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej;
  - 2) sytuowanie mieszkań towarzyszących właściciela zabudowy techniczno-produkcyjnej lub usługowej, usytuowanej na działce,
  - 3) działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garaży wielostanowiskowego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;
  - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §11 ust. 5;
  - 3) powierzchnia całkowita mieszkań towarzyszących nie może być większa niż 10% powierzchni całkowitej budynku pomocniczego, w który są wbudowane;
  - 4) stosować jednorodne formy zabudowy w granicach terenu;
  - 5) wskaźnik zabudowy – min. 0,20 i max. 0,5 powierzchni działki budowlanej;
  - 6) teren biologicznie czynny – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) linia zabudowy:
    - a) obowiązująca – 8m od drogi 1KDL i 5m od drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalna - 5m od drogi 2KDL, 1-3KDD, i 4KDW oraz 4m od drogi 1KDL;
  - 8) gabaryty budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych;
  - 9) wysokość budynków - do 9m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 12m do kalenicy dachu;
  - 10) geometria dachu budynków – płaski i niskie.

### §39

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PP** ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
  - 2) handel detaliczny;
  - 3) biura;
  - 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 5) opieka medyczna.
2. W ramach przeznaczenia terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) wyłącznie handel detaliczny związany z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej;
  - 2) wyłącznie zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i opieki medycznej;
  - 3) działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garaży wielostanowiskowego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;
  - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §11 ust. 5;
  - 3) wskaźnik zabudowy – min. 0,20 i max. 1 powierzchni działki budowlanej;
  - 4) teren biologicznie czynny – min. 5% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) linia zabudowy:
    - a) obowiązująca – 5m lub 10m od drogi 2KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) nieprzekraczalna – 25m od istniejącej krawędzi jezdni drogi KDGP, 8m od drogi 1KDL oraz 4m od drogi 3KDW;
  - 6) gabaryty budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych;
  - 7) wysokość budynków - do 9m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 15m do kalenicy dachu;
  - 8) geometria dachu budynków – dowolna.

#### §40

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3PP** ustala się przeznaczenie:
  - 1) zabudowa techniczno-produkcyjna;
  - 2) handel detaliczny;
  - 3) biura.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) wyłącznie handel detaliczny związany z działalnością gospodarczą prowadzoną na działce budowlanej;
  - 2) działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować w formie parkingu otwartego, garaży wielostanowiskowego lub garażu zamkniętego, w ilości ustalonej w §23;
  - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §11 ust. 5 i §17;
  - 3) wskaźnik zabudowy – min. 0,20 i max. 1 powierzchni działki budowlanej;
  - 4) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna – 25m od krawędzi istniejącej jezdni drogi KDGP oraz 5m od drogi 2KDL i 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) gabaryty budynków - do 3 kondygnacji nadziemnych;
  - 7) wysokość budynków - do 9m do górnej krawędzi ściany zewnętrznej oraz do 15m do kalenicy dachu;
  - 8) geometria dachu budynków – dachy płaskie i niskie.

### Rozdział 5

#### Tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

#### §41

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie: urządzenia parkowania.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) zakazuje się zabudowy terenu;
  - 2) zjazd na teren wyłącznie z dróg 3KDL i 1KDW;
  - 3) parking otwarty sytuować od okien budynków mieszkalnych, w odległościach wymaganych przepisami odrębnymi.

#### §42

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:
  - 1) zakazuje się sytuowania parkingu dla samochodów ciężarowych;
  - 2) 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. 10% powierzchni terenu;
  - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - 8m od drogi KDZ i 2KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) gabaryty budynków - 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) wysokość budynków - do 8m do kalenicy dachu;
  - 9) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub niskie.

#### **§43**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS** ustala się przeznaczenie:
  - 1) obsługa podróżnych;
  - 2) stacje paliw;
  - 3) urządzenia parkowania samochodów ciężarowych;
  - 4) gastronomia.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego;
  - 2) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
  - 3) wskaźnik zabudowy – max. 0,5 powierzchni terenu;
  - 4) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu;
  - 5) linia zabudowy nieprzekraczalna - 25m od krawędzi jezdni drogi KDGP oraz 8m od drogi 1KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) gabaryty budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze;
  - 7) wysokość budynków - do 12m do kalenicy dachu;
  - 8) geometria dachu budynków – nie ustala się.

#### **§44**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KS** ustala się przeznaczenie - stacje paliw.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) zakazuje się sytuowania handlu detalicznego nie związanego z przeznaczeniem terenu, w tym także w formie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
  - 2) dopuszcza się działalność nieuciążliwą i uciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego;
  - 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu kształtować z uwzględnieniem wymogów §17;
  - 3) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
  - 4) wskaźnik zabudowy – max. 0,2 powierzchni terenu;
  - 5) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu;
  - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - 25m od krawędzi jezdni drogi KDGP oraz 5m od drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) gabaryty budynków – 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) wysokość budynków - do 8m do kalenicy dachu;
  - 9) geometria dachu budynków – dachy płaskie lub niskie.

#### **§45**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5KS** ustala się przeznaczenie:
  - 1) urządzenia komunikacji zbiorowej;

- 2) urządzenia parkowania;
- 3) handel detaliczny.
2. W ramach przeznaczenia terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:
  - 1) sytuowanie urządzeń parkowania dla obsługi cmentarza komunalnego i sąsiednich terenów zabudowy techniczno-produkcyjnej;
  - 2) sytuowanie handlu detalicznego związanego z obsługą podróżnych oraz obsługą cmentarza komunalnego;
  - 3) działalność nieuciążliwą.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) miejsca parkingowe sytuować wyłącznie w formie parkingu otwartego;
  - 2) w granicach terenu zapewnić miejsca postojowe dla rowerów;
  - 3) stosować jednolite formy zabudowy w granicach terenu;
  - 4) wskaźnik zabudowy – max. 0,2 powierzchni terenu;
  - 5) teren biologicznie czynny – min. 10% powierzchni terenu;
  - 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - 7m od drogi KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 7) gabaryty budynków – 1 kondygnacja nadziemna;
  - 8) wysokość budynków - do 8m do kalenicy dachu;
  - 9) geometria dachu budynków – dachy niskie.

#### §46

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. 75m, w tym w granicach obszaru objętego planem od 5m do 8m, zgodnie z rysunkiem planu, tzn. do 12m od istniejącej krawędzi jezdni.

#### §47

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się przeznaczenie: droga – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy zbiorczej (Z);
  - 2) szerokość pasa drogowego - od 20m do 25m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min. 7,0m;
  - 4) chodnik – dwustronny o szer. min. 2,0m;
  - 5) pasy zieleni – dwustronne wzdłuż chodnika, o szer. min. 2x3,0m;
  - 6) trasa rowerowa - dwukierunkowa;
  - 7) teren zagospodarować jako przestrzeń wymagającą specjalnego opracowania, zgodnie z wymogami §8 ust. 2 pkt 3;
  - 8) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### §48

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie: droga – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego - od 12m do 18m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) jezdnia – o szer. min. 5,5m;
  - 4) chodnik – jednostronny, sytuowany po wschodniej i północnej stronie jezdni;
  - 5) pasy zieleni – dwustronne 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) dopuszcza się w granicach pasa drogowego o szerokości większej niż 12m sytuowanie parkingów przyulicznych, w tym szczególnie zapewniających obsługę terenu 3MU.

#### §49

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL** ustala się przeznaczenie: droga – ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ulica klasy lokalnej (L);
- 2) szerokość pasa drogowego - od 12m do 20m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min. 5,0m;
- 4) chodnik – min. jednostronny o szer. min. 2,0m;
- 5) dopuszcza się sytuowanie parkingów przyulicznych.

#### §50

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDL** ustala się przeznaczenie: droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy lokalnej (L);
  - 2) szerokość pasa drogowego - 12m;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min. 5,0m;
  - 4) chodniki - min. jednostronny o szer. 2,0m;
  - 5) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### §51

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD i 2KDD** ustala się przeznaczenie: droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) szerokość pasa drogowego - od 8,0m do 10,0m;
  - 2) jezdnię drogi realizować z wtopionymi krawężnikami, a nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego różnicować barwą i fakturą nawierzchni.

#### §52

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie: droga-ulica;
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy dojazdowej (D);
  - 2) szerokość pasa drogowego - 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min. 4,5m;
  - 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.

#### §53

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się przeznaczenie: droga-ulica.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) ulica klasy dojazdowej (D);
  - 2) szerokość pasa drogowego - 10m;
  - 3) jezdnia – dwupasmowa o szer. min. 5,0m;
  - 4) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć pętlą lub placem manewrowym, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### §54

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 – 3-6m;
  - 2) dopuszcza się likwidację drogi pieszej oraz powiększenie jej kosztem sąsiednich działek budowlanych.

#### §55

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie:
  - 1) droga wewnętrzna;
  - 2) droga pieszo-jezdna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
  - 1) dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
  - 2) szerokość pasa drogowego – min. 8m;
  - 3) dopuszcza się realizację jezdni z wtopionymi krawężnikami, przy czym nawierzchnię i wystrój posadzki należy dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni;
  - 4) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### **§56**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDW** ustala się przeznaczenie:
  - 1) droga wewnętrzna;
  - 2) droga pieszo-jezdna.
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 12m do 20m;
  - 3) w pasie drogowym sytuować parkingi przyuliczne, zapewniające obsługę sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem.

#### **§57**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) drogę projektować jako ulicę klasy dojazdowej (D) lub jako dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
  - 2) szerokość pasa drogowego – 12m;
  - 3) jezdnia – o szer. min. 4,5m;
  - 4) ulicę nie zapewniającą przejazdu bez zawracania zakończyć placem manewrowym, o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

#### **§58**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) drogę projektować jako dojście i dojazd do budynków, spełniający wymogi drogi pożarowej;
  - 2) szerokość pasa drogowego – min. 8m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) jezdnia – o szer. min. 4,5m;
  - 4) dopuszcza się realizację jezdni z wtopionymi krawężnikami, przy czym nawierzchnię i wystrój posadzki należy dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować barwą i fakturą nawierzchni;
  - 5) zakazuje się sytuowania parkingów przyulicznych.

#### **§59**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G** ustala się przeznaczenie - urządzenia gazowe.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) teren zagospodarować zielenią niską;
  - 2) teren biologicznie czynny – min. 5% powierzchni terenu;
  - 3) linia zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) gabaryty zabudowy – do 1 kondygnacja nadziemna;
  - 5) wysokość zabudowy - do 6m do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego.

### **DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE**

#### **§60**

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu:
  - 1) dopuszcza się zachowanie:
    - a) na terenie oznaczonym symbolem 2PP istniejącej hodowli zwierząt, wyłącznie z prawem do remontu i przebudowy istniejących obiektów budowlanych,
    - b) na terenie oznaczonym symbolem 2MU istniejących zespołów garaży zamkniętych, zapewniających obsługę zabudowy mieszkaniowej usytuowanej poza granicami planu, z zakazem rozbudowy i nadbudowy oraz zwiększenia liczby boksów garażowych;
  - 2) dotychczasowy sposób ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych, w tym szczególnie przepisów prawa budowlanego;
  - 3) zakazuje się prowadzenia nowych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.
2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów oznaczonych symbolami:
  - 1) 1MU, 3MU i 4MU - urządzeniami ogródków gastronomicznych;
  - 2) 4KS i 5KS – tymczasowymi obiektami usługowo-handlowymi, związanymi z obsługą cmentarza komunalnego.

#### **§61**

1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się w stosunku do terenu oznaczonego symbolem:
  - 1) 1-4MU – 20% ;
  - 2) U, PU, 1-3PP – 30%;
2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulega zmianie.
3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

#### **§62**

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

#### **§63**

W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta BRZEG, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 6 lutego 2004r. Nr 7, poz. 121) wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009r. (Dziennik Urzędowy Województwa Opolskiego z dnia 2 listopada 2009r. Nr 80, poz. 1036).

#### **§64**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

#### **§65**

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