

UOŚ I.6727.1.28.2022

Brzeg, dnia 17.10.2022 r.

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: **980/3, 980/4**, am. 3, obręb Południe, Brzeg, ul. Poprzeczna.

- Zgodnie z **zasadami strefowania struktury funkcjonalno- przestrzennej** obowiązującego planu działki nr: **980/3, 980/4** są położone w **Strefie IV-** zabudowy mieszkaniowo- usługowej o **wysokiej** intensywności- modernistycznych osiedli z XXw., z dominującym udziałem zadań z zakresu modernizacji i rehabilitacji oraz wprowadzania nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami ogólnymi oraz szczegółowymi.
- Zgodnie z **ustaleniami dotyczącymi zasad kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej** obowiązującego planu działka nr: **980/3, 980/4** są położone na obszarze terenu elementarnego **D25 MN/U/P/KS** ze sposobem użytkowania podstawowego (w obszarze wysokiej intensywności): funkcja mieszkaniowa z usługami oraz zielenią; funkcja usługowa wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią; funkcja przemysłowa, produkcyjna, magazynowa , transportowa z towarzyszącą zielenią i pojedynczymi mieszkaniami; funkcja obsługi komunikacji samochodowej –garaże.

Działka nr **980/3** jest położona:

- w przewarżającej części na terenie o podstawowej funkcji usługowej wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie istniejącego zainwestowania;
- w niewielkiej części na terenie o podstawowej funkcji usługowej wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie istniejącego

zainwestowania lub funkcji mieszkaniowej z usługami oraz zielenią (**MN**) w obrębie planowanego zainwestowania;

- w niewielkiej części na terenie podstawowego układu ulic miejskich **13Z**- ulice zbiorcze;
- w granicach obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (Informacyjnie podaje, że obecnie w aktualnej bazie danych o Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (Państwowy Instytut Badawczy), zbiornik GZWP 321 nie figuruje zarówno w informatorze PSH opracowanym w 2017 r. jak i na mapie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych przedstawiającej stan na 2015 r. Wynika z tego że, zbiornik GZWP 321 został wykreślony z ewidencji głównych zbiorników wód podziemnych).

Działka nr **980/4** jest położona:

- w przeważającej części na terenie o podstawowej funkcji usługowej wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie istniejącego zainwestowania;
 - częściowo na terenie o podstawowej funkcji usługowej wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią (**U**) w obrębie istniejącego zainwestowania lub funkcji mieszkaniowej z usługami oraz zielenią (**MN**) w obrębie planowanego zainwestowania;
 - w granicach obszaru wysokiej ochrony wód podziemnych (Informacyjnie podaje, że obecnie w aktualnej bazie danych o Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (Państwowy Instytut Badawczy), zbiornik GZWP 321 nie figuruje zarówno w informatorze PSH opracowanym w 2017 r. jak i na mapie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych przedstawiającej stan na 2015 r. Wynika z tego że, zbiornik GZWP 321 został wykreślony z ewidencji głównych zbiorników wód podziemnych).
- 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 dopuszczenia 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.
 2. Plan ustala dopuszczenie następujących funkcji towarzyszących funkcjom podstawowym:
 - a) funkcji usługowej dla terenów o podstawowej funkcji mieszkaniowej w obszarze wysokiej intensywności;
 - b)...
 - c) funkcji skoncentrowanych usług dla terenów o podstawowej funkcji mieszkaniowej w obszarze wysokiej intensywności;
 - d)- g)
 - h) funkcji mieszkaniowej dla terenów o podstawowej funkcji usługowej w obszarze wysokiej intensywności;
 - i)-l)...

m) funkcji komunikacyjnych w obrębie terenów o w/w funkcjach podstawowych, związanych z parkowaniem, garażowaniem i dojazdami.

- Plan ustala dopuszczenie usług jako funkcji towarzyszącej podstawowej funkcji mieszkaniowej, przy uwzględnieniu następujących zasad:

- a) dla pojedynczych pomieszczeń usługowych, stanowiących część lokalu mieszkalnego, bez osobnego wejścia, nie określa się proporcji między częścią mieszkalną i przeznaczoną na cele usługowe;
- b) dla usług dostępnych bezpośrednio z zewnątrz budynku, przyjmuje się traktowanie ich jako usług towarzyszących wydzielonych, zwłaszcza w ciągach usługowo – handlowych, z lokalizacją w przyziemiu;
- c) dla usług towarzyszących, tworzących parterowe ciągi usługowo-handlowe, zakłada się jako obowiązkowe osiągnięcie jednolitego charakteru wystroju zewnętrznego parterów przeznaczonych na ten cel, poprzez odpowiednie ukształtowanie elewacji i użyte materiały, przy nawiązaniu do rozwiązań architektonicznych całego budynku;
- d) powierzchnia użytkowa usług w obszarach o wysokiej intensywności, nie może być mniejsza niż powierzchnia przyziemia obiektu o funkcji podstawowej (liczona bez powierzchni przypadającej na komunikację pionową) lub równoważna powierzchnia na wyższych kondygnacjach - dla terenów położonych w obrębie strefy I;
- e) powierzchnia użytkowa usług towarzyszących zabudowie o podstawowej funkcji mieszkaniowej w obszarze o wysokiej intensywności, nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej tej zabudowy;
- f) powierzchnia użytkowa usług skoncentrowanych towarzyszących zabudowie o podstawowej funkcji mieszkaniowej w obszarze o wysokiej intensywności nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej tej zabudowy;

...

- Plan ustala dopuszczenie mieszkalnictwa jako funkcji towarzyszącej dla podstawowej funkcji usługowej w obszarach wysokiej i niskiej intensywności oraz dla podstawowej funkcji usług sportu i rekreacji - przy uwzględnieniu następujących zasad:

- a) powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 40% powierzchni wyższych kondygnacji (poza parterem, który musi być usługowy),
- b) na terenach o podstawowej funkcji usług sportu i rekreacji, powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać 30% powierzchni obiektu o funkcji podstawowej.

- 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:
 - dla prawidłowego gospodarowania zasobami Obszaru Wysokiej Ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321:
 - a) uzależnienie wydania pozwoleń na budowę dla obiektów mogących pogorszyć stan środowiska od wykluczenia ich negatywnego oddziaływania na stan gleb i wód podziemnych (wymagane jest pełne zabezpieczenie przed zanieczyszczeniami, w tym przed długookresowym oddziaływaniem na gleby i wody podziemne zanieczyszczeń opadających, emitowanych pierwotnie do powietrza atmosferycznego- szczególnie metali ciężkich, oraz substancji mogących być przyczyną skażenia lub zakażenia środowiska, zanieczyszczeń nierozkładalnych i trudno rozkładalnych);
 - b) zakaz wydania pozwolenia na budowę dla budowy obiektów oraz realizacji przedsięwzięć, których działalność mimo spełnia norm nie wyklucza skażenia lub zakażenia środowiska w sytuacji awaryjnych,
 - c) zakaz budowy składowisk odpadów (za wyjątkiem składowisk odpadów nie mających wpływu na zanieczyszczenie gruntu i wód podziemnych, w tym składowisk odpadów kopalnych surowców mineralnych itp.) oraz składania na terenach otwartych wszelkich materiałów, mogących być źródłem zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych;
 - d) zakaz budowy ferm hodowlanych, wykorzystywania ścieków, których samoistne unieszkodliwienie przez środowisko naturalne jest niemożliwe, nawożenia intensywniejszego, oraz użycia odkładających się w gruncie środków chemicznych ochrony upraw.
 - 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 Włociańskiej - Chocimskiej - Armii Krajowej, Makarskiego - I -Maja -Piastowskiej oraz

Szymanowskiego – Starobrzeskiej i Kombatantów, ciągu ulicy Sikorskiego-Łokietka, Wrocławskiej oraz Jana Pawła II - Wyszyńskiego –Słonecznej.

- dla ochrony gleb i zieleni:
 - a)
 - b) ...
 - c) wprowadzenie zieleni na terenach mieszkaniowych oraz usługowych w obszarze wysokiej intensywności, dla poprawy lokalnego klimatu;
 - d) ...
 - dla ochrony powietrza atmosferycznego konieczność uporządkowania gospodarki ciepłej, poprzez wprowadzanie alternatywnych paliw dla paliwa stałego (np.: gazu, oleju opałowego), w celu wyeliminowania niskich emisji, a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie.
 - dla ochrony przed hałasem plan ustala następujące zasady:
 - dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz zielenią w obszarze o wysokiej intensywności (**MN**)- jak dla terenów przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego według obowiązującego rozporządzenia;
 - usługowych wraz z towarzyszącym mieszkalnictwem oraz zielenią w obszarze o wysokiej i niskiej intensywności (**U**)- jak dla terenów przeznaczonych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
-

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

- Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, na terenach o funkcji podstawowej **usługowej** z mieszkalnictwem i zielenią w obszarze **wysokiej** intensywności:
 - a) utrzymuje się podstawową funkcję terenu z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących,
 - b) dopuszcza się wymianę przekryć dachowych z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45° w formie symetrycznej oraz korektę wystroju zewnętrznego; forma i skala zabudowy uzupełniającej, wprowadzanej w

obszarach objętych zabudową pochodzącą sprzed 1945r. powinna nawiązać do zabudowy historycznej;

- c) dopuszcza się wprowadzanie zmian charakteru i gabarytów zabudowy usługowej i zaleca się poprawę jej termoizolacyjności oraz wyrazu estetycznego elewacji,
 - d) dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci 38-45° w formie symetrycznej,
 - e) zaleca się zmiany charakteru i gabarytów istniejącej zabudowy usługowej w strefach I i II z dostosowaniem jej do historycznego otoczenia w zakresie skali i formy, użytych materiałów,
 - f) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt.3, nieprzekraczalnych linii zabudowy, jeśli obiekty wprowadzane są na terenach posiadających czytelne linie zabudowy, należy wpisać zabudowę w te linie;
 - g) powierzchnia zabudowana- bierna biologicznie nie może być większa niż 50% powierzchni działki budowlanej, pozostała część musi pozostać biologicznie czynna;
 - h) obowiązuje stosowanie jednolitej stolarki okiennej i drzwiowej dla całego budynku w przypadku dokonywania remontów, modernizacji, przebudowy elewacji, a także w przypadku remontu pojedynczych lokali (w zakresie wielkości, podziałów oraz zastosowanych zdobień i kolorystyki)
 - i) ...
- Zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w obrębie **planowanego** zainwestowania obowiązującego planu:
- Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy na terenach podstawowej funkcji mieszkaniowej z usługami oraz zielenią w obszarze o wysokiej intensywności:
- a) określa się podstawową funkcję terenu z możliwością wprowadzania urządzeń towarzyszących,
 - b) realizacja projektowanej zabudowy, będzie prowadzona w formie zwartych zespołów wyposażonych w miejsca parkingowe oraz urządzenia rekreacyjne z zielenią towarzyszącą,
 - c) usługi towarzyszące będą wprowadzane jako wbudowane w przyziemia zabudowy o funkcji podstawowej, na zasadach określonych w § 6 niniejszej uchwały;
 - d) dopuszcza się wysokość zabudowy o funkcji podstawowej od dwóch do czterech nadziemnych kondygnacji z poddaszem użytkowym,

- e) wprowadza się zasadę architektonicznego podkreślenia osi widokowych i ukształtowania stref skrzyżowań ulic, poprzez odpowiednie kształtowanie zabudowy;
 - f) należy wprowadzić czytelne granice przestrzeni publicznych, placów oraz głównych ulic z zastosowaniem zieleni;
 - g) należy respektować w obrębie starego miasta obowiązujące linie zabudowy, utrwalone historycznie w postaci pierzei ulic;
 - h) dla projektowanej zabudowy ustala się wymóg nawiązania swą skalą i formą architektoniczną do otaczającej zabudowy z zaleceniem stosowania dachów o nachyleniu połaci 38-45° w formie symetrycznej;
 - i) powierzchnia zabudowana- bierna biologicznie nie może być większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej, pozostała część musi pozostać biologicznie czynna;
 - j) obowiązuje respektowanie wyznaczonych na podstawie § 14 pkt. 3, nieprzekraczalnych linii zabudowy.
- Zgodnie z **zasadami i warunkami podziału nieruchomości na działki budowlane**
- plan ustala następujące zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - a) wielkość i kształt wydzielonych działek budowlanych powinna, zapewniać możliwość realizacji obiektów o funkcji podstawowej określonej w planie i zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
 - b) należy przed zaopiniowaniem podziału sporządzić koncepcję zagospodarowania obszaru wydzielonej działki,
 - c) funkcja, wielkość i kształt wydzielonych działek, określonych w koncepcji zagospodarowania obszaru muszą spełniać warunki wynikające z ustaleń planu i z przepisów szczególnych, m.in. w zakresie: zgodności z funkcją określoną w planie, intensywnością zabudowy, zapewnieniem urządzeń towarzyszących, warunkujących prawidłowe funkcjonowanie wydzielonych działek, zapewnieniem dostępności do drogi publicznej i do sieci infrastruktury dla wszystkich powstałych w wyniku podziału działek;
 - d) działki wydzielone pod dojazd powinny posiadać minimalną szerokość 5m i spełniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

- e) na obszarach osiedli mieszkaniowych oraz zabudowy kwartałowej, o podstawowej funkcji mieszkaniowej, nie podlegają podziałowi wnętrza zabudowy kwartałowej oraz tereny osiedlowe, przeznaczone m.in.: na rekreację, place zabaw, zieleń, boiska, parkingi i wewnętrzną komunikację pieszą i kołową;
- f) ...
- 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 podczyszczeniu 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) ...
- b) realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej, powiązanej z miejskim systemem telekomunikacji;
- c) 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:
 - 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 ulicę; na terenach o

utrwalonej zabudowie historycznej sprzed 1945r obowiązuje historyczna linia zabudowy;

Ustaleń z pkt. 3 nie stosuje się na obszarze trwale zainwestowanym gdzie:

- a) rozpiętość linii rozgraniczających ulic i ich parametry należy dostosować do linii zabudowy tych ulic,
 - b) w przypadku wydania decyzji o wymianie zabudowy, ustala się możliwość poszerzenia linii rozgraniczających ulic zgodnie z pkt. 3 i ustanowienia nowych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - c) korekty elementów istniejącego układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach technicznych budowy i modernizacji dróg i ulic, zaś ewentualne ich poszerzanie, może się odbywać wyłącznie za zgodą właścicieli gruntów, których to dotyczy.
- Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń:
- „**tereny 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,
 - „**teren budowlany**”- należy przez to rozumieć tereny, na których występuje zabudowa oraz tereny przeznaczone dla wprowadzenia nowej zabudowy
 - „**powierzchnia zabudowana**”- należy przez to rozumieć łączną powierzchnię biologicznie bierną; powierzchnię budynków lub zespołów budynków, dojazdów, parkingów i tym podobnych,
 - „**funkcja uzupełniająca**”- należy przez to rozumieć funkcję towarzyszącą, funkcję podstawowej, która nie zmienia charakteru zagospodarowania oraz warunków

środowiska przyrodniczego i kulturowego; procentowy udział funkcji uzupełniającej jest określony w dalszej części ustaleń.

- **„dostęp do drogi publicznej”**- należy przez to rozumieć, że każda nieruchomości gruntowa, wydzielona działka, musi mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również ustanowienie dla wydzielonych działek gruntu odpowiednich służebności drogowych,
- **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 transformatorowymi, 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, usytuowane 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 z w/w miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, pełna treść dokumentów dostępna jest na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Miasta Brzeg pod adresem: www.bip.brzeg.pl, zakładka Zagospodarowanie przestrzenne.

z up. Burmistrza
KIEROWNIK BIURA URBANISTYKI
I OCHRONY ŚRODOWISKA
Joanna Dubas

