

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Brzegu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeszkiej – część A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeszkiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVII/335/21 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Celem jego sporządzenia jest:

- wyeliminowanie z obrotu prawnego obowiązującego miejscowego planu (Uchwała Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zmieniona uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r.), uchwalonego w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczy części przyjętej w 2003 r., zmiana z 2009 r. dotyczyła jedynie ustaleń zakresu infrastruktury technicznej);
- dostosowanie ustaleń planu do kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, przyjętym uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001 r., zmienionym uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r. – zwanym dalej: Studium (zmiana Studium została przyjęta w okresie późniejszym, niż ww. miejscowy plan z 2003 r.);
- wprowadzenie bardziej precyzyjnych parametrów i wskaźników zabudowy, które będą korespondowały z istniejącym zainwestowaniem oraz dadzą realną możliwość konsumpcji planu,
- spełnienie oczekiwań społecznych, wyrażonych licznymi wnioskami od osób fizycznych.

Z opracowania, na początkowym etapie procedury planistycznej wyłączono część obszaru w rejonie ul. Grobli wraz z fragmentem Kanału Odry, co uwarunkowane było występowaniem na tym fragmencie obszarów najbardziej narażonych na ryzyko wystąpienia powodzi. W związku z powyższym w projekcie planu nastąpiłaby konieczność znacznego ograniczenia możliwości rozbudowy istniejących tam budynków, na którą w większym stopniu pozwala obowiązujący miejscowy plan oraz Studium, uchwalone w okresie, w którym nie obowiązywały jeszcze aktualne mapy zagrożenia powodziowego (MZP) oraz mapy ryzyka powodziowego (MRP). Pozwoli to na uniknięcie skutków odszkodowawczych dla miasta, związanych z ograniczeniem swobody rozwoju istniejącej zabudowy w stosunku do aktualnego stanu prawnego, w rozumieniu obowiązującego planu miejscowego.

W kolejnym kroku, z uwagi na brak uzgodnienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w odniesieniu do ustalonego przeznaczenia oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania pozostałych terenów położonych między korytem Odry a kanałem żeglugowym (tzw. wyspa) ze względu na zagrożenie powodziowe, obszar planu podzielony został na część A i B. Dla części A kontynuowana jest procedura zmierzająca do uchwalenia planu.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) uwzględniając:

- Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium. Projekt

planu częściowo sankcjonuje istniejące zagospodarowanie w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, usługowej, przemysłowej, parkingów i garaży, komunikacji kolejowej i drogowej. Utrwała również większość terenów przyrodniczych, przeznaczając je pod: wody powierzchniowe, rolę, zieleń, rodzinne ogrody działkowe. Dla terenów zurbanizowanych, zlokalizowanych na południe od rzeki Odry nowa zabudowa może powstać głównie na zasadzie dogęszczania istniejącej.

Przedmiotowy obszar cechuje pełne pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na które składają się:

- Uchwała Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zmieniona uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r.;
- Uchwała Nr VII/85/19 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: uchwałą nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., uchwałą nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014 r., uchwałą nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011 r. oraz uchwałą nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011 r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy z 2003 r. (zmiana z 2009 r. dotyczyła jedynie części tekstowej w zakresie ustaleń dot. infrastruktury technicznej), sporządzony dla obszaru całego miasta, na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zawiera on ustalenia mało precyzyjne, często niejednoznaczne, w tym w zakresie przeznaczeń terenów, nie przystające do obecnych wymogów z zakresu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów odrębnych, a co za tym idzie, nie chroniące w wystarczającym stopniu ładu przestrzennego. Ustalenia tego planu nie realizują w pełni polityki przestrzennej miasta wyrażonej w Studium. Ponadto jego konsumpcja ze względu na fakt sporządzenia w oparciu o dostępne wówczas materiały geodezyjne, jest utrudniona w kontekście wykorzystywanej obecnie wektorowej ewidencji gruntów i budynków.

Pozostałe obowiązujące na analizowanym obszarze miejscowe plany obejmują stosunkowo niewielką część. Zostały sporządzone na mocy aktualnych przepisów oraz nie naruszają ustaleń Studium.

- Walory architektoniczne i krajobrazowe. Niemal na całym analizowanym obszarze występuje krajobraz terenów zurbanizowanych o charakterze miejskim. W części południowej dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (głównie w formie kamienic lub osiedli mieszkaniowych), uzupełniona funkcją usługową (w tym usługi wielkopowierzchniowe oraz zdrowia, oświaty, kultu religijnego i inne) oraz przemysłową. W niewielkim udziale wyróżnia się budynki mieszkalne jednorodzinne. Występują także tereny komunikacji, w tym drogi, ścieżki pieszo-rowerowe, parkingi, garaże oraz komunikacja kolejowa. Na południowym brzegu Odry wyróżnia się „obszary zielone”, do których można zaliczyć również zabytkowy cmentarz, rodzinne ogrody działkowe oraz zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie. Nieco odmienny krajobraz dotyczy obszaru północnego. Istotny udział przypada tutaj terenom otwartym (zieleń, rola, wody). W sposób pozytywny na krajobraz oddziałują obiekty zabytkowe, w tym wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, a także inne o walorach historycznych. Wartościowa pod względem krajobrazowym jest również dolina Odry wraz z interesującymi otwarciami widokowymi m.in. na staromiejską część miasta, rozciągającymi się z jej północnego brzegu. Wysokimi walorami krajobrazowymi odznaczają się także tereny zalewowe, zlokalizowane na północ od kanału Odry. W sposób negatywny na krajobraz obszaru planu oddziałują natomiast występujące w różnych lokalizacjach zespoły jednokondygnacyjnych garaży oraz tereny przemysłowe, w tym głównie te, zlokalizowane przy ul. Fabrycznej i ul. Kombatantów. Plan w myśl ustaleń Studium wyznacza strefę B-ochrony konserwatorskiej, której przebieg został nieznacznie skorygowany:

- w celu objęcia jedną strefą dodatkowo terenów, które Studium włącza do stref związanych z ochroną ekspozycji widoku i wypracowania dla nich jednego, wyczerpującego pakietu ustaleń;
- na skutek konsultacji z Powiatowym Konserwatorem Zabytków (poszerzenie strefy).

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw

do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

- Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Ponadto plan nakazuje utrzymanie standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadza odpowiednie ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem.

Na całym obszarze dopuszcza realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW. Na terenach: E8.P-U, F1.P-U, F8.P-U, G3.P-U, G5.P-U, G8.P-U umożliwia realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego: o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW oraz innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW. Na terenach: B16.MW/U, B17.U, B18.MW-U, B20.MW/U, B21.KSg-KSp, D24.MW, E9.MW, E10.MW-U, E13.MW, E14.U, E17.MW, E19.MW, F5.MN-U, F6.MN-U, F7.MN-U, G1.MW-U, G2.MN-U, G9.MW-U daje możliwość realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW. Na terenach: MW, MW/U, MW-U, MN-U, U z wyłączeniem terenów, o których mowa wyżej dopuszcza realizację na dachach płaskich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW.

W granicach planu występuje jedna forma ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. – Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” (PLB020002). Obejmuje tereny otwarte położone na północ od kanału żeglugi Odry oraz niewielki fragment w północno-wschodniej części, na południowym brzegu rzeki. W bezpośrednim sąsiedztwie granic planu (poza obszarem opracowania) występuje Stobrowski Park Krajobrazowy. Cała dolina Odry oraz tereny zalewowe zlokalizowane na północ od niej, znajdują się w zasięgu wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego międzynarodowego korytarza ekologicznego. W planie miejscowym wskazano również projektowany wg Studium użytek ekologiczny (Wyspa wierzbowa).

Na przedmiotowym obszarze wyróżnia się obszar szczególnego zagrożenia powodzią: na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym, a także obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w części tekstowej planu, zaś zasięgi ww. obszarów wskazano na rysunku planu. Ponadto wskazany został wał przeciwpowodziowy (teren WUH) oraz jego strefa ochrony, w zasięgu których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na etapie procesu inwestycyjnego nakazano stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi, nakazano zapewnienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych oraz zakazano wykonywania nasadzeń roślinności utrudniających przepływ wód powodziowych.

Na występującym na terenie planu zabytkowym cmentarzu (teren F28.ZP) obecnie nie przeprowadza się pochówków, jest on zamknięty.

Nie występują: udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Występujące tu grunty rolne częściowo posiadają wysoką klasę bonitacyjną, jednak ze względu na miejski status Brzegu, nie podlegają ochronie prawnej, a co za tym idzie zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze nie jest tutaj wymagana (zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Lasy nie występują.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenów: MW: 20-30%, MW/U: 10-30%, MW-U: 10-20%, MN-U: 20%, U: 5-30%, UC-U: 5%, U-KSp: 20%, Ukr: 30%, P-U: 5%, ZD: 70%, ZP: 80%, ZNU: 90%, KK: 0%, KSg: 0%, KSg-KSp: 0%, KSp: 5%, KSp-ZP: 0%. Wskaźnik pbc równy 0% w przypadku terenów komunikacji kolejowej (KK) wynika ze stanu faktycznego i specyfiki tych terenów. Dla terenów dopuszczających lokalizację garaży (przeznaczenia z KSg) oraz parkingów (teren KSp-ZP) związany jest z koniecznością usankcjonowania stanu istniejącego lub umożliwienia realizacji budynków garażowych na całych działkach (w tego typu przypadkach powierzchnia garażu zajmuje przeważnie ok. 100% powierzchni działki). Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni w ramach powierzchni biologicznie czynnej oraz – przede wszystkim – terenów pełniących funkcje okołoprzyrodnicze (głównie: R, ZD, ZP, ZNU i WS), wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

- Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie opracowania występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, fortyfikacje miejskie wpisane do rejestru zabytków (na niewielkim obszarze), stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (na niewielkim obszarze), trzy stanowiska archeologiczne – pozostałe, zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (w tym: liczne budynki, grobowiec, wiadukt, ogrodzenia oraz cmentarz) oraz zabytki postulowane do objęcia ochroną (budynki, ogrodzenia). Wszystkie wymienione powyżej elementy zostały wskazane na rysunku planu oraz wymienione w jego części tekstowej, która określa ponadto konkretne zasady ich ochrony (dotyczy zabytków innych niż rejestrowe, dla tych obowiązują przepisy odrębne). Dla elewacji (części lub wszystkich) zabytkowych budynków wpisanych do geozon oraz nieujętych w geozon, chronionych prawem miejscowym, zakazano stosowania dociepleń. Dodatkowo w myśl Studium wprowadzono strefę B – ochrony konserwatorskiej oraz OW – obserwacji archeologicznej, przewidując w ich zasięgu odpowiednie ustalenia. W związku z powyższym realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu.
- Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:
 - 1) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - 2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz uwzględnienia maksymalnego – dopuszczalnego poziomu hałasu wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnego z przepisami odrębnymi: na terenach MW zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach: MW/U, MW-U, MN-U zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, na terenach ZD zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 4) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;
 - 5) na terenach: E8.P-U, F1.P-U, F8.P-U, G3.P-U, G5.P-U, G8.P-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego: o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW oraz innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW;
 - 6) na terenach: B16.MW/U, B17.U, B18.MW-U, B20.MW/U, B21.KSg-KSp, D24.MW, E9.MW, E10.MW-U, E13.MW, E14.U, E17.MW, E19.MW, F5.MN-U, F6.MN-U, F7.MN-U, G1.MW-U, G2.MN-U, G9.MW-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW;
 - 7) na terenach: MW, MW/U, MW-U, MN-U, U z wyłączeniem terenów, o których mowa wyżej dopuszczenie realizacji na dachach płaskich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie

- energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW;
- 8) uwzględnia występowanie:
- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,
 - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,
 - obszaru szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,
 - obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%,
 - obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 9) uwzględnia występowanie wału przeciwpowodziowego oraz jego strefy ochrony, w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 11) zakazuje lokalizowania usług („pakiet” zakazanych usług różni się w zależności od konkretnego przeznaczenia terenu): uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem i magazynowania opału, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

W granicach opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny górnicze. Informacja w tym zakresie została zawarta w części tekstowej planu.

Na występującym na terenie planu zabytkowym cmentarzu (teren C28.ZP) obecnie nie przeprowadza się pochówków (jest on zamknięty), zatem nie stanowi zagrożenia względem jakości wód i nie wymaga wprowadzenia w miejscowym planie stref ochrony sanitarnej.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, zaś na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

- Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni silnie zurbanizowanej, gdzie nowa zabudowa może powstać głównie na zasadzie dogęszczania, kontynuacji lub wymiany istniejącej. Zlokalizowany jest on w zasięgu oddziaływania istniejącej infrastruktury technicznej, w związku z czym nie przewiduje się kosztów związanych z jej rozbudową. Posiada dostęp do dróg publicznych. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej oraz produkcyjno-magazynowej, a także wypoczynek i rekreację na terenach zielonych.
- Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.
- Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny

i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

- Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez m.in. usankcjonowanie istniejących otwartych terenów „zielonych”, w tym Odry, rodzinnych ogrodów działkowych, zabytkowego cmentarza oraz zieleni przy zabudowie mieszkaniowej. Utrwała zabudowę usług kultu religijnego oraz dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza szeroko rozumiane usługi. Sankcjonuje także istniejący układ kolejowy (linia magistralna) i komunikacyjny.
- Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.
- Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – do obecnego etapu procedury planistycznej organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.
- Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr XXVII/335/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Komendantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Komendantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzzeskiej, Rada Miejska Brzegu podjęła dnia 29 kwietnia 2021 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Brzegu kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- rozpatrzył złożone wnioski;
- sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;
- przedłożył projekt planu Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania;
- uwzględnił w niezbędnym zakresie uwagi zawarte w wydanej przez Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną opinii projektu planu i skierował go wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;
- uwzględnił w niezbędnym zakresie postulaty wynikające z opiniowania i uzgadniania;
- wystąpił ponownie o uzgodnienie do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, uzyskując pozytywną odpowiedź;
- z uwagi na brak uzgodnienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do ustalonego przeznaczenia oraz sposobu zabudowy

i zagospodarowania terenów położonych między korytem Odry a kanałem żeglugowym (tzw. wyspy), podzielił obszar planu na część A i B; dla części A kontynuowana jest procedura zmierzająca do uchwalenia planu;

- wystąpił ponownie o uzgodnienie projektu planu – części A do RZGW WP;
- otrzymał pozytywne uzgodnienie RZGW WP z uwagami, które uwzględnił w projekcie planu;
- wyłożył projekt planu miejscowego, część A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag.

Aktualnie procedura planistyczna jest w toku.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych odwołują się do przepisów odrębnych, podobnie jak odprowadzanie wód opadowych i roztopowych. Na występującym na terenie planu zabytkowym cmentarzu (teren C28.ZP) obecnie nie przeprowadza się pochówków (jest on zamknięty), zatem nie stanowi zagrożenia względem jakości wód i nie wymaga wprowadzenia w miejscowym planie stref ochrony sanitarnej.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające głównie do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im użytkowanie terenów na cele mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, jak również w celach parkingowych. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zabezpieczenie terenów komunikacji kolejowej, dróg publicznych, usług, jak również terenów otwartych: wód powierzchniowych (Odra), roli, zieleni, które wpłyną pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko, opracowania ekofizjograficzne) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań. Dla obszaru opracowania (przed podjęciem uchwały o przystąpieniu) została sporządzona również analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która przedstawiła szereg argumentów przemawiających za jego sporządzeniem.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie dogęszczała i uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej realizuje PKS w Brzegu Sp. z o.o. z licznymi przystankami autobusowymi (w tym na terenie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie samego obszaru planu) oraz dworcem autobusowym PKS przy Placu Dworcowym. W niewielkiej odległości od południowych granic planu zlokalizowany jest również dworzec PKP, obsługujący połączenia w kierunku Wrocławia oraz Opola.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan sankcjonuje istniejące oraz wyznacza nowe tereny komunikacji pieszo-rowerowej. Ponadto wskazuje przebieg głównego ciągu pieszo-rowerowego. Nie wprowadza żadnych innych szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania rozwiązań związanych z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z Uchwałą Nr XLVI/613/18 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 14 września 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brzegu oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, która stwierdza nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r. w zakresie dotyczącym dostosowania jego treści do obowiązujących przepisów prawa. Obszar tego opracowania obejmuje przeważającą część terenu planu. Można zatem stwierdzić, że Burmistrz Miasta Brzegu przystępując do opracowania przedmiotowego planu, nie naruszył ustaleń ww. uchwały.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć

na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Brzegu, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast, możliwość powiększenia tekstu na stronie, wyróżnienie odnośników, focus wokół elementów nawigacyjnych, na stronie stosowany jest znacznik lang, obsługa strony możliwa jest zarówno za pomocą myszki jak i klawiatury. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu utrwalono przeważającą część istniejącej zabudowy. Dalsze funkcjonowanie zabudowy istniejącej oraz pojawienie się nowej będzie wiązało się z naliczeniem podatków od nieruchomości. Opodatkowaniu podlegają również grunty rolne (niewielki udział w całkowitej powierzchni planu) oraz leśne (nie występują). W przypadku obrotu nieruchomościami można także spodziewać się wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych. Część gruntów stanowi własność miasta, zatem potencjalnie mogłaby stać się przedmiotem sprzedaży. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, ani też wpływów, jak i wydatków – związanych z opłatami i odszkodowaniami, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską Brzegu niniejszej uchwały jest uzasadnione.