

**Uchwała Nr .../.../2013  
Rady Miejskiej Brzegu  
z dnia ... .. 2013r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647, zmiany: z 2012r. poz. 951, poz. 1445, z 2013r., poz. 21, poz. 405), na wniosek Burmistrza Brzegu

**Rada Miejska Brzegu**

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001r., zmienione uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008r.

**uchwała:**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi, zwany dalej "planem".**

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

- § 1. 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/184/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 7 września 2012 r., przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.
2. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.
3. Integralną część planu stanowią:
- 1) tekst uchwały, zwany dalej "tekstem planu";
  - 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".
4. Załącznikami do uchwały są:
- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Brzegu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Brzegu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
5. Jeżeli w uchwale jest mowa o:
- 1) „**dominancie wysokościowej**” – należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego fragment dominujący swoimi gabarytami nad otoczeniem i koncentrujący uwagę obserwatora;
  - 2) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków do całkowitej powierzchni działki;
  - 3) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
    - a) na maksymalną odległość – 1,5m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;

- b) obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 4) „**obowiązującej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, zgodnie z którym (zewnątrzną jej krawędzią) musi się pokrywać frontowa ściana zasadniczej bryły budynku, z zastrzeżeniem:
- a) na linii zabudowy należy sytuować min 70% długości elewacji frontowej/frontowych budynku;
  - b) dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
    - na maksymalną odległość – 1,5m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
    - obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
  - c) linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków stanowiących uzupełniający sposób zagospodarowania;
- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 6) „**przeznaczeniu podstawowym**” – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 7) „**przeznaczeniu towarzyszącym**” – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 8) „**terenie**” – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 9) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 10) „**usłudze nieuciążliwej**” – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r., Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.);
- 11) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem zagospodarowania budowlami infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną.
6. Jeżeli w uchwale jest mowa o akcie prawnym z późniejszymi zmianami, należy przez to rozumieć późniejsze zmiany, które nastąpiły do dnia uchwalenia planu.
7. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w §1, ust. 5, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

## § 2. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) dominanta wysokościowa;
- 6) **MN** – teren zabudowy jednorodzinnej;
- 7) **MN/U** – teren zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 8) **MN-U** – teren zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 9) **MNi** – teren zabudowy jednorodzinnej intensywnej;
- 10) **MNi-U** – teren zabudowy jednorodzinnej intensywnej i usługowej;
- 11) **MW** – teren zabudowy wielorodzinnej;
- 12) **MW/U** – teren zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 13) **MW-U** – teren zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 14) **U** – teren zabudowy usługowej;

- 15) **U/US** – teren usług oraz usług sportu i rekreacji;
- 16) **UO/US** – teren usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji;
- 17) **ZP** – teren zieleni parkowej;
- 18) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 19) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 20) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) **KPR** – teren ciągów pieszo-rowerowych;
- 22) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 23) **IPT** – teren infrastruktury technicznej;
- 24) strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 25) strefa B - ochrony konserwatorskiej;
- 26) strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego;
- 27) strefa W - ochrony archeologicznej;
- 28) strefa OW - obserwacji archeologicznej;
- 29) granica pasa technologicznego od linii energetycznej średniego napięcia.

## 2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:

- 1) orientacyjna linia podziału wewnętrznego;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 3) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) granica obszaru Natura 2000 - Grądy Odrzańskie;
- 5) pomnik przyrody ożywionej;
- 6) granica terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi od rzeki Odry;
- 7) projektowany wał przeciwpowodziowy;
- 8) projektowana ścieżka rowerowa
- 9) trasa rowerowa;
- 10) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 11) wewnątrzowa stacja trafo;
- 12) sieć gazowa niskiego ciśnienia ST 150, ST 250;
- 13) sieć wodociągowa;
- 14) sieć kanalizacyjna ogólnospławna;
- 15) sieć kanalizacyjna sanitarna;
- 16) sieć kanalizacyjna deszczowa;
- 17) sieć ciepłownicza;
- 18) sieć telekomunikacyjna;
- 19) maszt telekomunikacyjny.

## § 3. Ustala się następujące rodzaje usług nieuciążliwych dopuszczonych na obszarze planu w sposób ustalony w ustaleniach szczegółowych planu:

- 1) **handel detaliczny** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do sprzedaży detalicznej o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m<sup>2</sup>, przystosowane do przyjmowania klientów oraz sprzedaży gier losowych i zakładów wzajemnych, z wyłączeniem sprzedaży prowadzonej na straganach i targowiskach, stacji paliw, handlu pojazdami samochodowymi, materiałami budowlanymi, opałem;
- 2) **handel hurtowy** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do sprzedaży o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup>, przystosowane do przyjmowania klientów oraz sprzedaży, z wyłączeniem sprzedaży prowadzonej na straganach i targowiskach oraz stacji paliw;
- 3) **gastronomia** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do prowadzenia restauracji i innych placówek gastronomicznych, z wyłączeniem działalności cateringowej;
- 4) **biura** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do prowadzenia działalności usługowej w zakresie informacji, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, prawa, doradztwa, rachunkowości, księgowości, projektowania architektonicznego i inżynierskiego, badań naukowych, archiwizacji, reklamy, tłumaczenia, administracji publicznej, turystyki, itp.;
- 5) **edukacja i wychowanie** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na żłobek, przedszkole oraz szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych, a także na pozaszkolne formy edukacji (szkoły artystyczne, sportowe, języków obcych, kursy, szkolenia, itp.) z wyjątkiem edukacji z zakresu nauki jazdy;

- 6) **poradnie medyczne** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, gabinety paramedyczne itp.;
- 7) **usługi weterynaryjne**;
- 8) **rozrywka i kultura** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na salę taneczną, kluby osiedlowe i profesjonalne (literackie, artystyczne, taneczne, muzyczne), świetlicę osiedlową, biblioteki, salony gier, kawiarnie internetowe, wypożyczalnię filmów, kregielnie, sale bilardowe, itp. z wyjątkiem dyskotek;
- 9) **sport i rekreacja** – obiekt budowlany umożliwiający uprawianie sportu oraz rekreację, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne itp. oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie itp.;
- 10) **usługi drobne** – obiekt budowlany lub jego część przeznaczone do prowadzenia działalności związanej z naprawą i konserwacją komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, w tym: elektronicznego sprzętu powszechnego użytku, urządzeń gospodarstwa domowego, obuwia i wyrobów skórzaných, zegarów, biżuterii, itp., fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, usług intrologatorskich, fotograficznych, poligraficznych, itp.;
- 11) **obiekty kongresowe i konferencyjne**;
- 12) **usługi hotelowe** - obiekt budowlany lub jego część przeznaczone do prowadzenia działalności związanej z zakwaterowaniem, takie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, itp.

## Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

### § 4. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 6 ÷ 23 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §5 ÷ §22 uchwały.

### 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
  - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
  - b) wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy;
  - c) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
- 2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania reklam na terenach: **ZP, KDZ, KDL, KDD, KPR, KDW, IPT**;
  - b) na terenach: **MN, MN/U, MNi, MW, MW/U**;
    - dopuszcza się lokalizowanie reklam na maksymalnej wysokości – do pierwszej kondygnacji;
    - dopuszcza się lokalizowanie reklam związanych z działalnością prowadzoną w granicach całego terenu;
    - zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 2m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej;
    - zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
  - c) na terenach: **MN-U, MW-U, U, U/US, UO/US** zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 6m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej;
  - d) zakaz lokalizowania reklam:
    - na obiektach małej architektury;
    - na urządzeniach technicznych;
    - na drzewach;
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
    - w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
    - wyższych niż – 12m licząc od powierzchni terenu do ich najwyższego punktu.

### 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);

- 2) zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
  - 4) w zakresie ochrony akustycznej ustala się:
    - a) na terenach: **MW, MW/U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r., Nr 120, poz. 826 z późn. zm.);
    - b) na terenach: **MN, MNi, MN/U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r., Nr 120, poz. 826 z późn. zm.);
    - c) na terenach: **MN-U, MNi-U, MW-U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r., Nr 120, poz. 826 z późn. zm.);
    - d) na terenach: **U/US** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r., Nr 120, poz. 826 z późn. zm.);
    - e) na terenie: **UO/US** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007r., Nr 120, poz. 826 z późn. zm.);
  - 5) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania ulic zbiorczych KDZ, wynoszącego 50m od osi jezdni, bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznych, w tym okien i drzwi dźwiękochłonnych, itp., gwarantujących utrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 6) zakaz zabudowy w odległości minimum: 5 m od górnej krawędzi cieków wodnych;
  - 7) zakaz grodzenia terenów w odległości minimum: 1,5 m od górnej krawędzi cieków wodnych;
  - 8) część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  - 9) na obszarze planu znajduje się pomnik przyrody ożywionej: 250-letni dąb szypułkowy, co do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.
- 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
- 1) na obszarze planu występują następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
    - a) R1 – dom (kamienica czynszowa), ul. Wrocławska 4 (nr rej. 66/2008);
    - b) R2 - kamienica, ul. Wrocławska 6 (nr rej. 124/2010);
  - 2) na obszarze planu występują następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
    - a) 1 – dom z końca XIX w., ul. Oławska 7;
    - b) 2 - dom z końca XIX w., ul. Oławska 11;
    - c) 3 - dom z ok. 1915r., ul. Oławska 14;
    - d) 4 - dom z 2. poł. XIX w., ul. Oławska 17;
    - e) 5 - dom z XIX/XX w., ul. Oławska 20;
    - f) 6 - dom z ok. 1900r., ul. Oławska 21;
    - g) 7 - dom z końca XIX w., ul. Oławska 22;
    - h) 9 - dom z ok. 1905r., ul. Oławska 29;
    - i) 10 - dom z 2. poł. XIX w., ul. Oławska 31;
    - j) 11 - dom z ok. 1910r., ul. Oławska 33;
    - k) 12 - dom z ok. 1905r., ul. Oławska 35;
    - l) 13 - dom z ok. 1900r., ul. Oławska 37;
    - m) 14 - dom z ok. 1880r., ul. Oławska 41;

- n) 15 - dom z ok. poł. XIXw. i po 1900r., ul. Oławska 43;
  - o) 17 - dom z ok. 1900r., ul. Oławska 51;
  - p) 18 - dom z ok. 1880r., ul. Oławska 53;
  - q) 19 - dom z ok. 1860r., ul. Oławska 55;
  - r) 20 - dom z ok. 1915r., ul. Oławska 59;
  - s) 22 - dom z ok. 1880r., ul. Oławska 73;
  - t) 23 – bud. mieszk. – gospod. z 1. ćw. XIX, XXw., ul. Oławska 77;
  - u) 24 - dom z ok. 1880r., ul. Oławska 79;
  - v) 25 - willa z ok. 1910r., ul. Oławska 99;
- 3) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.);
  - b) należy zachować: gabaryty budynków, kształt i rodzaj pokrycia dachu, wystrój architektoniczny elewacji, stolarkę okienną i drzwiową;
  - c) zaleca się działania rewaloryzacyjne;
- 4) na części obszaru planu wyznacza się strefę „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej fragment plant miejskich, w obrębie której obowiązuje nakaz:
- a) zachowania i rewaloryzacji kompozycji zieleni;
  - b) dostosowania elementów małej architektury i oświetlenia do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb;
  - c) modernizacji i budowy nowych oraz przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej na podziemne;
- 5) na części obszaru planu wyznacza się strefę „B” – ochrony konserwatorskiej, obejmującej zabudowę przedmieścia oławskiego oraz układu ruralistycznego wsi Rataje w rejonie ul. Oławskiej, w obrębie której:
- a) ochronie podlegają:
    - zasadnicze elementy kompozycji urbanistycznej, w tym przebieg ulicy Oławskiej z ulicowym układem jej zabudowy, linie zabudowy, historyczne zasady usytuowania budynków, ich gabaryty, ukształtowanie bryły, geometria dachu oraz wystrój architektoniczny;
    - zabudowa objęta ochroną konserwatorską, oznaczona na rysunku planu;
    - historyczne zasady podziałów parcelacyjnych oraz proporcje powierzchni zabudowanej działki w stosunku do powierzchni zieleni,
    - ciąg widokowy ul. Wrocławskiej, zapewniającej obserwację widoku na zamek oraz fragment starego miasta od strony zachodniej, a także wgląd we wnętrze urbanistyczne - Pl. Bramy Wrocławskiej i Pl. Zamkowy;
  - b) obowiązuje nakaz:
    - zachowania i rewaloryzacji zasadniczych elementów kompozycji urbanistycznej;
    - dostosowania, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, nie objętych ochroną konserwatorską, oraz lokalizacji nowych budynków do skali i charakteru historycznej zabudowy;
    - dostosowania wystroju i nawierzchni ul. Oławskiej oraz Wrocławskiej, elementów małej architektury i oświetlenia do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb;
    - osłabienia negatywnego oddziaływania budynków dysharmonijnych;
    - modernizacji i budowy nowych oraz przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej na podziemne;
- 6) na części obszaru planu wyznacza się strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, tożsamą z zasięgiem strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują ustalenia jak dla tych stref;
- 7) na części obszaru planu wyznacza się strefę „W” – ochrony archeologicznej, w obrębie której obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) w zakresie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- 8) na części obszaru planu wyznacza się strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, w obrębie której obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r., Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.) w zakresie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych.
- 5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**
- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.).

## **6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

- 1) częściowo obszar planu znajduje się w pasach technologicznych od napowietrznych linii energetycznych: średniego napięcia – sN, po 5,5m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii energetycznej, które należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej;
- 2) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 145 z późn. zm.);
- 3) część obszaru planu znajduje się w granicy terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi od rzeki Odry;
- 4) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2008r., Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
- 5) na obszarze planu nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 1967r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 461 z późn. zm.).

## **7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnych z art. 15 ust. 3, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70<sup>0</sup> – 110<sup>0</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

## **8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszczenie lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b tir. 5;
- 2) podczas prac inwestycyjnych nakazuje się uwzględnienie stref technicznych, eksploatacyjnych itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;
  - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
  - c) dopuszczenie stosowania przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;
  - d) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji;
  - e) zakaz lokalizowania pomieszczeń wymagających odwodnienia, w kondygnacji piwnicznej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi;
  - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie liniami napowietrznymi lub kablami podziemnymi, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b tir. 5;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej;
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
  - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
    - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą;
    - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
  - 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010r., Nr 106, poz. 675 z późn. zm.), za wyjątkiem terenu: IPT;
  - 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012r. o odpadach (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 21), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 391 z późn. zm.).
- 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**
- 1) na obszarze planu nie wprowadza się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.).
- 10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**
- 1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi:
    - a) dla terenów: **ZP, KDZ, KDL, KDD, KPR, KDW, IPT** – 5%, słownie: pięć procent;
    - b) dla terenów: **MN/U, MNi, MW/U, MNi-U, MN-U, MW-U, U, U/US, UO/US** - 20%, słownie: dwadzieścia procent;
  - 2) dla terenów: **MN** stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie ustala się, ze względu na brak zmiany przeznaczenia terenu.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

- § 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.MN, 11.MN, 13.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 53.MN, 54.MN, 56.MN ustala się:**
- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
    - a) lokale usługowe nieuciążliwe:
      - handel detaliczny;
      - biura;
      - usługi drobne;wyłącznie w części parterowej budynku, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);
    - b) obiekty małej architektury;
    - c) budynki gospodarcze;
    - d) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **6.MN, 11.MN, 13.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 53.MN, 54.MN, 56.MN**;
    - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - f) zieleń urządzona;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
    - b) pozostałej – 6m;
  - 4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych na terenach: **53.MN, 54.MN, 56.MN**;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,6;
    - b) minimalna – 0,05;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15m;



- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
  - 9) geometria dachów budynków:
    - a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
    - b) pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $15^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
  - 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
  - 11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
    - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
    - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
    - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
  - 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
    - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku.
- 3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**
- 1) pod zabudowę na terenach: **6.MN, 11.MN, 13.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 53.MN, 54.MN, 56.MN** – 800m<sup>2</sup>;
  - 2) pod zabudowę na terenie: **16.MN** – 1000m<sup>2</sup>.
- § 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 39.MN/U, 40.MN/U, 47.MN/U, 57.MN/U ustala się:**
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
    - a) handel detaliczny;
    - b) gastronomia;
    - c) biura;
    - d) edukacja i wychowanie;
    - e) poradnie medyczne;
    - f) usługi weterynaryjne;
    - g) usługi drobne.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) budynki gospodarcze;
    - c) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **39.MN/U, 40.MN/U, 47.MN/U, 57.MN/U**;
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - e) zieleń urządzona;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
    - b) pozostałej – 6m;
  - 4) na terenie **57.MN/U** zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych w nowych obiektach budowlanych;

- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,7;
  - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
  - b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $15^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę mieszkaniową: 800m<sup>2</sup>;
- 2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową: 1000m<sup>2</sup>.

### **§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 58.MN-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
    - handel detaliczny;
    - gastronomia;
    - biura;
    - edukacja i wychowanie;
    - poradnie medyczne;
    - usługi weterynaryjne;
    - usługi drobne;
  - c) usługi sportu i rekreacji.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenu: **58.MN-U**;
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzona;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
    - b) pozostałej – 6m;
  - 4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,7;
    - b) minimalna – 0,05;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
  - 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15m;
  - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
  - 9) geometria dachów budynków:
    - a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
    - b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $15^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
  - 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
  - 11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
    - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
    - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
    - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
  - 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
    - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku.
- 3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**
- 1) pod zabudowę mieszkaniową: 800m<sup>2</sup>;
  - 2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową: 1200m<sup>2</sup>.

**§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 43.MNi, 48.MNi ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) lokale usługowe nieuciążliwe:
    - handel detaliczny;
    - biura;
    - usługi drobne;wyłącznie w części parterowej budynku, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2010r., Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.);
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **43.MNi, 48.MNi**;
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzona;

- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,6;
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
  - a) segmentu zabudowy bliźniaczej: 15m;
  - b) segmentu zabudowy szeregowej: 12m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 10) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę w układzie bliźniaczym: 600m<sup>2</sup>;
- 2) pod zabudowę w układzie szeregowym: 450m<sup>2</sup>.

### **§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 42.MNi-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna;
  - b) zabudowa mieszkaniowa zabudowa usługowa:
    - handel detaliczny, z dopuszczeniem sprzedaży prowadzonej na straganach i targowiskach;
    - gastronomia;
    - biura;
    - edukacja i wychowanie;
    - poradnie medyczne;
    - usługi weterynaryjne;
    - rozrywka i kultura;
    - sport i rekreacja;
    - usługi drobne;
    - obiekty kongresowe i konferencyjne;
    - usługi hotelowe.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenu: **42.MNi-U**;

- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- d) zieleń urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna, dla zabudowy:
    - jednorodzinnej – 0,6;
    - usługowej – 0,8;
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 35%;
  - b) dla zabudowy usługowej – 40%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej:
    - segmentu zabudowy bliźniaczej: 15m;
    - segmentu zabudowy szeregowej: 12m;
  - b) dla zabudowy usługowej – 50 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 30%;
  - b) dla zabudowy usługowej – 25%;
- 8) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 10) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie:
  - a) bliźniaczym: 600m<sup>2</sup>;
  - b) szeregowym: 450m<sup>2</sup>;
- 2) dla zabudowy usługowej: 1200m<sup>2</sup>.

### **§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 9.MW, 12.MW, 14.MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) lokale usługowe nieuciążliwe:
    - handel detaliczny;

- biura;
- usługi drobne;
- wyłącznie w części parterowej budynku wielorodzinnego;
- b) obiekty małej architektury;
- c) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenu: **9.MW, 12.MW, 14.MW**;
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- e) zieleni urządzonej;
- 2) na terenie **12.MW** dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 16m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1;
  - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 40° - 50°, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połączeń dachowych;
- 9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 10) stosowanie pokrycia w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie – 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 1200m<sup>2</sup>.

### **§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 2.MW/U, 10.MW/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
  - a) handel detaliczny;
  - b) gastronomia;
  - c) biura;
  - d) edukacja i wychowanie;
  - e) poradnie medyczne;
  - f) usługi weterynaryjne;
  - g) usługi drobne.

### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **2.MW/U, 10.MW/U**;
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) zieleń urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 16m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1;
  - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 40° - 50°, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połączeń dachowych;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 9) stosowanie pokrycia na dachach spadzistych w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie – 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

### **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę – 1200m<sup>2</sup>.

### **§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.MW-U, 8.MW-U, 67.MW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
    - handel detaliczny;
    - gastronomia;
    - biura;
    - edukacja i wychowanie;
    - poradnie medyczne;
    - usługi weterynaryjne;
    - rozrywka i kultura;
    - sport i rekreacja;
    - usługi drobne;
    - obiekty kongresowe i konferencyjne;
    - usługi hotelowe.

c) na terenie 8.MW-U: usługi sportu i rekreacji;

## **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **5.MW-U, 8.MW-U**;
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - d) zieleni urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 16m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 1,2;
  - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 40° - 50°, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połączeń dachowych;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 9) stosowanie pokrycia na dachach w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie – 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

## **3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę – 1200m<sup>2</sup>.

### **§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 4.U, 7.U, 20.U, 41.U, 45.U, 49.U ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa.

## **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) na terenie **20.U** dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi komunikacji samochodowej: stacji paliw;
- 2) na terenie **7.U** dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlu hurtowego oraz składów i magazynów;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **4.U, 7.U, 20.U, 41.U, 45.U, 49.U**;



- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni urządzona;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) na terenach: **20.U, 41.U, 45.U, 49.U**: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
    - b) na terenach **4.U, 7.U**: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 16m;
  - 5) minimalna wysokość zabudowy:
    - a) na terenie **4.U**: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10m;
  - 6) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna:
      - na terenach: **20.U, 41.U, 45.U, 49.U** – 0,8;
      - na terenach: **4.U, 7.U**: 1,2;
    - b) minimalna – 0,05;
  - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
  - 8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;
  - 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
  - 10) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
  - 11) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 12) wymóg opracowania projektu elewacji od strony dróg publicznych oraz zieleni parkowej, w formie jednolitego założenia architektonicznego, dla całego terenu;
  - 13) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
    - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
    - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
    - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
  - 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      - garaży wbudowanych w bryłę budynku.
- 3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**
- 1) pod zabudowę na terenach: **4.U, 7.U, 20.U, 41.U, 45.U, 49.U** – 1200m<sup>2</sup>.

**§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 22.U/US, 59.U/US ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa usługowa:
    - handel detaliczny;
    - gastronomia;
  - b) usługi sportu i rekreacji.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenów: **22.U/US, 59.U/US**;
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - d) zieleni urządzona;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m,
  - 3) na terenie **59.U/US** dominanta wysokościowa o maksymalnej wysokości 17m i maksymalnej powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni kondygnacji parterowej budynku;

- 4) na terenie **59.U/US** zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
  - 5) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,8;
    - b) minimalna – 0,05;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
  - 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
  - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
  - 9) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
  - 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
  - 11) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
    - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
    - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
    - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
  - 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
    - a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
    - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
    - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
      - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
      - garaży wbudowanych w bryłę budynku.
- 3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**
- 1) pod zabudowę – 1200m<sup>2</sup>.

**§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 21.UO/US ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) usługi oświaty i wychowania;
  - b) usługi sportu i rekreacji.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
    - a) obiekty małej architektury;
    - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenu: **21.UO/US**;
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - d) zieleń urządzona;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
  - 3) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna – 0,8;
    - b) minimalna – 0,05;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
  - 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
  - 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
  - 7) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $25^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;
  - 8) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
  - 9) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
  - 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
    - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

**3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:**

- 1) pod zabudowę: 1200m<sup>2</sup>.

**§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 3.ZP, 50.ZP, 55.ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zieleń parkowa.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) usług sportu i rekreacji w zakresie terenowych urządzeń sportowych;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenu: **3.ZP, 50.ZP, 55.ZP**;
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) zieleń urządzona;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 90%;
- 3) maksymalna wysokość terenowych urządzeń sportowych – 5m.

**§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDL, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu: **KDZ**;
  - b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu: **KDL**;
  - c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: **KDD**.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budowle infrastruktury technicznej;
  - c) zieleń urządzona;
- 2) dla terenu: **1.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 28m ÷ 32,5m;
- 3) dla terenu: **2.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 1m ÷ 4m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 4) dla terenu: **3.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 1m ÷ 3m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 5) dla terenu: **4.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 2m ÷ 3m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 6) dla terenu: **5.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 2,5m ÷ 9,5m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
- 7) dla terenu: **6.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 9m ÷ 16m;
- 8) dla terenu: **8.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 9m ÷ 11,5m;
- 9) dla terenów: **7.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10m;

**§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 33.KDW, 34.KDW, 35.KDW, 36.KDW, 51.KDW, 52.KDW, 60.KDW, 61.KDW, 62.KDW, 63.KDW, 64.KDW ustala się:**

1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury;
- b) budowle infrastruktury technicznej;
- c) zieleń urządzona;

2) dla terenów: **23.KDW, 24.KDW, 33.KDW, 34.KDW, 60.KDW, 61.KDW, 62.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8m;

3) dla terenów: **25.KDW, 26.KDW, 51.KDW, 63.KDW, 64.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8m wraz z placem do zawracania;

4) dla terenu: **35.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 6m wraz z placem do zawracania;

5) dla terenu: **36.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 7m wraz z placem do zawracania;

6) dla terenu: **52.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8m ÷ 13m;

**§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 15.KPR, 37.KPR, 38.KPR, 65.KPR ustala się:**

1) przeznaczenie: ciągi pieszo – rowerowe.

**2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury;
- b) budowle infrastruktury technicznej;
- c) zieleń urządzona;

2) dla terenu: **15.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5,3m ÷ 6,5m;

3) dla terenu: **37.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5,3m;

4) dla terenu: **38.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4m ÷ 4,2m;

5) dla terenu: **65.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 8,6m ÷ 9m;

**§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 1.IPT, 46.IPT, 66.IPT ustala się:**

1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury;
- b) miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenu: **1.IPT**;
- c) zieleń urządzona.

2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 10%;

3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) na terenie: **1.IPT, 66.IPT** : 8m;

b) na terenie: **46.IPT**: 40m;

#### **Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta w Brzegu.**

**§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.**

**§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.**