

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2014 r.

Zatwierdzony przez

**OBWIESZCZENIE NR
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia 2014 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego.

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2011 Nr 197, poz. 1172, Nr 117, poz. 676, Nr 232, poz. 1378), ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity Uchwały Nr XLVIII/471/09 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 4 września 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2009r. Nr 90, poz. 1306) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

1) uchwałą Nr XXIII/149/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 3 lutego 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012r., poz. 396);

2. Podany w załączniku do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

1) §5 i §6 uchwały Nr XXIII/149/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 3 lutego 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012r., poz. 396), które stanowią:

„§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Brzegu.

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

3. Obwieszczenie wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Załącznik Nr 1 do Obwieszczenia Nr

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia.....2014 r.

**UCHWAŁA NR XLVIII/471/09
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU
z dnia 4 września 2009 roku**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r., dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zm.: Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz Dz. U. z 2011r. nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281)¹⁾ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm.: Dz. U z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; Dz. U. z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; Dz. U. z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; Dz. U. z 2007r. Nr 127, poz. 880; z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz Dz. U. z 2010r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz Dz. U. z 2011r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901)²⁾, w związku z uchwałą nr XII/71/07 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 22 czerwca 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, Rada Miejska Brzegu uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg – dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmuje obszar położony po zachodniej stronie terenów zabudowanych miasta, ograniczony ulicami Wrocławską, Zieloną i Słoneczną oraz doliną rzeki Kościelna, zwany dalej osiedlem mieszkaniowym TIVOLI.

2. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu, sporządzonym z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych w skali 1 : 1000, zwanym w dalszej treści uchwały rysunkiem planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody dla ustanowionych form ochrony przyrody – ze względu na ich brak na obszarze objętym planem,
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury,

¹⁾Podstawa prawna w brzemieniu ustalonym przez uchwałę zmieniającą ogłoszoną w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2012r. poz. 396.

²⁾Podstawa prawna w brzemieniu ustalonym przez uchwałę zmieniającą ogłoszoną w Dz. U. Woj. Opolskiego z 2012r. poz. 396.

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem,
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów,
- 7) granic terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- 9) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych na obszarze objętym planem.

§ 2. 1. Rysunek planu, o którym mowa w §1 ust. 2, jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) granica etapowania realizacji planu,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – wyznaczone ściśle oraz wyznaczone orientacyjnie,
- 4) przeznaczenie terenów, oznaczone symbolem liczbowo-literowym lub literowym,
- 5) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,
- 6) obowiązujący sposób sytuowania głównej kalenicy dachu,
- 7) budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy,
- 8) obowiązujące usytuowanie akcentu architektonicznego,
- 9) strefa B - ochrony konserwatorskiej,
- 10) budynki objęte ochroną konserwatorską,
- 11) pojedyncze drzewa i szpalery drzew objęte ochroną,
- 12) granice potencjalnego zasięgu lokalnych podtopień.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 oznaczenia graficzne rysunku planu, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Przebieg linii rozgraniczających tereny – wyznaczonych ściśle na rysunku planu, nie podlega zmianom, z wyłączeniem zmiany dokonanej w trybie wymaganym przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii rozgraniczających wyznaczonych na rysunku planu orientacyjnie w przypadku:

- 1) przełożenia przebiegu lub zarurowania rzeki Kościelna lub rowu melioracyjnego, oznaczonych symbolem WS,

- 2) zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolem K-E,
- 3) zwiększenia lub zmniejszenia szerokości pasa drogowego drogi pieszej, oznaczonej symbolem KDC,
- 4) zmniejszenia szerokości pasa drogowego ulic zbiorczych, oznaczonych symbolem KDZ.

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Normy Polskie i Normy Branżowe oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego,
- 2) **teren** - część obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem liczbowo-literowym lub literowym,
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - klasy przeznaczenia, które dominują w danym terenie lub obiekcie tzn. zajmują więcej niż 51% powierzchni,
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** – alternatywne klasy przeznaczenia, które można lokalizować na terenie lub w obiekcie niezależnie od przeznaczenia podstawowego, lub łącznie z nim, w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi planu,
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – klasy przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi planu, nie zmieniające charakteru zagospodarowania terenu,
- 6) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania budynków, ustalonych w przepisach szczegółowych planu, mierzoną od linii rozgraniczającej ulicy do części nadziemnej ściany zewnętrznej budynku, lub jej najbliższego punktu w przypadku ścian nierównoległych do linii rozgraniczającej, przy czym:
 - a) na linii zabudowy należy sytuować min 70% długości elewacji frontowej/frontowych budynku,
 - b) linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, elementów odwodnienia dachu itp.,
 - c) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków, wiat i zadaszeń, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków, mierzoną od linii rozgraniczającej ulicy do części nadziemnej ściany zewnętrznej budynku, lub jej najbliższego punktu w przypadku ścian nierównoległych do linii rozgraniczającej,
- 8) **wskaźnik zabudowy** - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków, wiat i zadaszeń, w powierzchni działki budowlanej,
- 9) **mieszkania towarzyszące** – części budynków niemieszkalnych, w których usytuowane są nie więcej niż 2 mieszkania,
- 10) **zabudowa apartamentowa** – budynek usytuowany na wygrodzonym terenie, charakteryzujący się wysokimi walorami architektonicznymi oraz wysokim standardem zamieszkiwania, zawierający mieszkania o wysokich standardach wyposażenia i wykończenia (apartamenty), a także pomieszczenia przeznaczone dla obsługi mieszkańców budynku takie jak pomieszczenia ochrony budynku, lub terenu, recepcji, siłowni, klubu, basenu i inne, oraz garaż podziemny i parking terenowy,
- 11) **willa miejska** – budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący, o jednej klatce schodowej i nie więcej niż 6 mieszkaniach, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych i wysokimi standardami zamieszkania, usytuowany na wydzielonym terenie zagospodarowanym w formie parku lub ogrodu,
- 12) **budynek istotny dla kompozycji zespołu zabudowy** – budynek wyróżniający się gabarytami, sposobem sytuowania i formą, podkreślającą ukształtowanie węzła urbanistycznego wokół głównych powiązań komunikacyjnych zespołu zabudowy z podstawowym układem ulicznym miasta tzn. komponujący półzamkniętą przestrzeń wokół wlotów i wylotów ulic zespołu zabudowy,
- 13) **usługi o małej powierzchni** – usługi o powierzchni użytkowej do 200m², a w przypadku handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200m²,

- 14) **akcent architektoniczny** – część budynku, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną,
- 15) **dach o połaciach symetrycznych** – dach wielospadowy, dwuspadowy i dwuspadowy z naczółkami, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, dla którego kąt nachylenia połaci dachowych zawarty pomiędzy płaszczyzną poziomą, przechodzącą przez murlaty, a płaszczyznami przechodzącymi przez krawędź głównej kalenicy dachu i te same murlaty, określają ustalenia planu,
- 16) **zagospodarowanie tymczasowe** – przeznaczenie terenu lub obiektu, inne niż ustalona planem klasa przeznaczenia terenu, dopuszczone do lokalizacji w danym terenie lub obiekcie, w określonym ustaleniami planu horyzoncie czasowym,
- 17) **zieleń urządzona** – ogólnodostępne skwery, zieleńce i inne, drobne formy zieleni z pojedynczymi drzewami lub ich zespołami, a także ogrody przydomowe,
- 18) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg/ulic oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren,
- 19) **trasa rowerowa** – czytelny i spójny ciąg o rozwiązaniach technicznych zapewniających bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca wydzielone drogi i ścieżki rowerowe, lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów,
- 20) **parking terenowy** – jednopoziomowe, odkryte miejsce postojowe dla samochodów osobowych, lub ich zgrupowanie, nie będące elementem pasa drogowego, sytuowane na poziomie terenu,
- 21) **m.p.** – to miejsce postojowe dla samochodów osobowych,
- 22) **nośnik reklamowy** – wolno stojąca budowla (np. konstrukcja, stelaż, słup) wraz z nośnikiem informacji wizualnej, służącej reklamie, oraz reklamy o powierzchni większej niż 2m² umieszczane na innych obiektach budowlanych, w tym szczególnie reklamy wielkogabarytowe i wieloprzestrzenne takie jak banner, billboard i megaboard.

2. Użyte w planie inne określenia, zdefiniowane w przepisach odrębnych, w rozumieniu ustaleń ust. 1 pkt. 1, interpretuje się według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 6.1. Celem planu jest zmiana kompozycji przestrzennej i warunków zabudowy oraz zagospodarowania planowanych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz umożliwienie jej realizacji w indywidualnym procesie inwestycyjnym.

2. Przedmiotem planu są tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (§23-25),
- 2) MNi – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej (§26),
- 3) MNu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (§27),
- 4) MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§28),
- 5) UO - usług edukacji i wychowania (§29),
- 6) ZP - zieleni parkowej (§30),
- 7) WS - wód powierzchniowych (§31),
- 8) K-E – infrastruktury technicznej (§32),
- 9) KS – urządzeń komunikacji samochodowej (§33),
- 10) KD - dróg publicznych, w tym:
 - a) KDZ – ulice zbiorcze (§34),
 - b) KDL – ulice lokalne (§35),
 - c) KDD – ulice dojazdowe (§36),

- 11) KDW – dróg wewnętrznych (§37),
- 12) KDP – dróg pieszo-jezdnych (§38),
- 13) KDC – dróg pieszych (§39).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2, można lokalizować:

- 1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz dokonywać odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane – w zakresie zgodnym z ustaleniami planu,
- 2) infrastrukturę techniczną związaną z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w ust. 2, oraz inne sieci i urządzenia, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem lub nie zakłóca możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu, a także dokonywać ich remontu, przebudowy i rozbudowy,
- 3) zieleń urządzoną i małą architekturę.

§ 7. 1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – jeden budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** – budynek mieszkalny nie będący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu, wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 3) **zabudowa zamieszkania zbiorowego** – obiekt budowlany, lub jego część, służący do okresowego zamieszkania uczniów, studentów, lub pracowników, w tym schronisko młodzieżowe, dom kolonijny, internat, bursa, dom studencki itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 4) **handel detaliczny** – obiekt budowlany, lub jego część, w którym klient może osobiście dokonać detalicznego zakupu towarów, w tym także kupna kuponów gier losowych, sportowych i loteryjnych itp., z wyłączeniem sprzedaży pojazdów i motocykli, sprzętu budowlanego i rolniczego, lub ich części, oraz stacji paliw (kupna detalicznego paliw),
- 5) **gastronomia** – obiekt budowlany, lub jego część, przeznaczona do prowadzenia restauracji, baru, kawiarni, cukierni, cocktail-baru, winiarni, pubu itp. wraz z produkcją prowadzoną na potrzeby usług gastronomii i handlu detalicznego, świadczonych w miejscu wytwarzania produktów, z wyjątkiem usług cateringowych,
- 6) **rozrywka i kultura** – obiekt budowlany, lub jego część, przeznaczony na salę taneczną, kluby osiedlowe i profesjonalne (literackie, artystyczne, taneczne), świetlicę osiedlową, salony gier, kawiarnie internetowe i wypożyczalnię kaset video, z wyjątkiem dyskoteki,
- 7) **edukacja i wychowanie** – obiekt budowlany, lub jego część, przeznaczony na żłobek, przedszkole oraz szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych, a także pod szkoły artystyczne oraz specjalistyczne, nauczające języków, tańca, rysunku, aktorskie itp. oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i szkół tresujących zwierzęta,
- 8) **sport i rekreacja** – kryte w całości lub części obiekty budowlane umożliwiające uprawianie sportu oraz rekreację, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne itp., oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
- 9) **usługi techniczne** – budynek lub jego część, w którym wykonywane są usługi w zakresie remontów, napraw, konserwacji i obsługi urządzeń i pojazdów, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne i wymiany ogumienia, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części i akcesoriów itp., oraz diagnostyka pojazdów i wykonywanie przeglądów technicznych, a także pomoc drogowa oraz wynajem samochodów, z wyłączeniem stacji paliw i handlu detalicznego pojazdami, lub ich częściami,
- 10) **usługi bytowe** – punkty usług świadczonych dla lokalnej społeczności, takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, stylistyczne, optyczne, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, internetowe,

wykonywania nadruków, dorabiania kluczy, wykonywania pieczętek, solaria, gabinety kosmetyczne i masażu oraz inne, o podobnym charakterze, świadczone indywidualnie dla klienta detalicznego, a także usługi,

a) w zakresie napraw artykułów użytku osobistego i domowego jak np. naprawa i przeróbki odzieży oraz obuwia, naprawa i renowacja mebli, wyrobów artystycznych, instrumentów, zegarków, biżuterii, sprzętu AGD i RTV, sprzętu oświetleniowego, rowerów i sprzętu sportowego oraz naprawa innych wyrobów użytku codziennego i inne o podobnym charakterze,

b) wypożyczalnie sprzętu sportowego, elektronicznego i elektrycznego, artykułów użytku domowego i osobistego (odzieży),

11) **usługi drobne** – usługi świadczone indywidualnie przez jednoosobowe podmioty gospodarcze obejmujące indywidualne praktyki lekarskie, także w zakresie paramedycyny (akupunktury, akupresury, irydologii itp.), oraz usługi projektowe, geodezyjne, prawnicze, rachunkowo-księgowo, doradcze, detektywistyczne, związane z tłumaczeniami, sekretarskie, obsługi finansowej i ubezpieczeniowej, obsługi turystycznej i inne o podobnym charakterze, prowadzone tylko i wyłącznie w:

a) lokalu użytkowym jednorodzinne budynek mieszkalnego,

b) pomieszczeniach jednorodzinne budynek mieszkalnego na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej kondygnacji, na której prowadzona jest działalność,

c) mieszkaniu, w przypadku jeśli w jednorodzinne budynek mieszkalnym wydzielono dwa lokale mieszkalne, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowanej jako mieszkanie przez prowadzącego działalność,

12) zieleń parkowa – tereny komponowanej zieleni ogólnodostępnej, z przewagą zieleni wysokiej, wraz z towarzyszącymi obiektami i urządzeniami służącymi rekreacji codziennej takimi jak np. toaleta publiczna i place zabaw dla dzieci,

13) wody powierzchniowe - cieki i zbiorniki wodne oraz rowy melioracyjne wraz z towarzyszącymi urządzeniami związanymi z gospodarką wodną i rekreacją,

14) urządzenia komunikacji samochodowej – ogólnodostępne parkingi dla samochodów osobowych wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną,

15) ulice – drogi, zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi,

16) infrastruktura techniczna – urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, gazowe, ciepłownicze, telekomunikacyjne i inne, zapewniające techniczną obsługę terenów budowlanych, wraz ze zbiornikami, pompowniami, przepompowniami, osadnikami, urządzeniami podczyszczającymi ścieki, stacjami transformatorowymi, budkami telefonicznymi, szafami kablowymi i innymi urządzeniami na sieciach, z wyjątkiem masztów, konstrukcji i słupów anten i stacji bazowych telekomunikacyjnych.

2. Dla terenów, o których mowa §6 ust. 2, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz, w zależności od potrzeb, przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające. Na terenie można sytuować wyłącznie klasy przeznaczenia ustalone przepisami szczegółowymi planu.

§ 8. 1. Ustala się zasady etapowania realizacji planu, uwzględniające istniejące podziały własnościowe i użytkowanie terenów, oznaczone na rysunku planu jako:

1) I etap – obejmujący wschodnią część obszaru objętego planem, stanowiącego nieużytki przyległe do istniejącej zabudowy,

2) II etap – obejmujący pozostałą część obszaru objętego planem, w stanie istniejącym użytkowanego jako rodzinne ogrody działkowe i grunty orne.

2. Ustala się następujące zasady etapowania realizacji planu:

1) do realizacji zabudowy na obszarze objętym I etapem można przystąpić po zapewnieniu dojazdu do wydzielonych działek planowanymi ulicami, mającymi powiązanie z ul. Słoneczną, przy sukcesywnym zapewnieniu dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej,

- 2) do realizacji zabudowy na obszarze objętym II etapem można przystąpić po opracowaniu koncepcji rozbudowy sieci kanalizacyjnej oraz zapewnieniu dojazdów do wydzielonych działek budowlanych planowanymi ulicami, mającymi powiązanie z ul. Wrocławską lub Słoneczną, oraz po zapewnieniu dostępu do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej,
- 3) postuluje się aby oddanie do użytkowania zabudowy na obszarze objętym I etapem realizacji ustaleń planu było poprzedzone pełnym jego wyposażeniem w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną.

§ 9. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz:

- 1) sytuowania budynków gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów, lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego,
- 2) sytuowania wolno stojących wiat gospodarczych/garażowych,
- 3) sytuowania na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2m,
- 4) wygradzania działek ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50%, a także wysokości większej niż 1,5m,

2. Na całym obszarze objętym planem należy:

- 1) budynki sytuować, w stosunku do granic wydzielonej jednej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami szczegółowymi planu,
 - 2) wykonać zieleń urządzoną na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych,
 - 3) w kolorystyce elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usytuowanych w graniach strefy B stosować pastelowe odcienie koloru:
 - a) ciemnożółtego, w tym szczególnie odcień piaskowy, złocisty i bahama yellow,
 - b) pomarańczowego, w tym szczególnie odcień bursztynowy, herbaciany i miodowy,
 - c) jasnobrązowego, w tym szczególnie odcień cynamonowy, miedziany, ochra, rudy, spizowy i ugier;
 - 4) dachy pokryć dachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w tym szczególnie stosować odcień ceglasty, cynober, rdzawy, rudy, bordowy, burgund, kasztanowy i brunatny.
3. Zapewnić ukształtowanie węzła urbanistycznego skrzyżowań ulic lokalnych, jako półzamkniętą przestrzeń wokół wlotów i wylotów ulic, wytworzoną przez budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska na obszarze objętym planem:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2MN, z wyłączeniem części terenu położonego w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się zachowanie istniejącego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają stosowania rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę mieszkaniową i usługową,
- 3) stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające niską emisję do powietrza, w tym szczególnie:
 - a) w systemach grzewczych stosować paliwa niskoemisyjne oraz urządzenia niskoemisyjne,
 - b) wykorzystać energię odnawialną w zasilaniu energetycznym budynków i w gospodarce komunalnej, w tym szczególnie energię słoneczną,
- 4) w przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektach usługowych stosować rozwiązania techniczne i technologiczne ograniczające emisję hałasu do środowiska,

- 5) zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi dopuszczalne poziomy hałasu, teren oznaczony symbolem:
- 1MN, 2MN, 3MN, MNi oraz MNu – jest terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MW – jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - UO – jest terenem zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 6) dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania ulic zbiorczych KDZ, wynoszącego 50m od osi jezdni, należy stosować zabezpieczenia w budynku lub jego części, określone w przepisach odrębnych,
- 7) miejsca czasowego gromadzenia odpadów zabezpieczyć przed przedostaniem się do ziemi substancji mających negatywny wpływ na środowisko,
- 8) powierzchnie, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia zabezpieczające przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,
- 9) na obszarze objętym planem zakazuje się:
- lokalizacji przydomowych i indywidualnych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem urządzeń podczyszczających ścieki przed ich odprowadzeniem do miejskiego systemu kanalizacyjnego,
 - wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi lub wód powierzchniowych i podziemnych.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody:

- pojedyncze drzewa i szpalery drzew, wskazane na rysunku planu, obejmuje się ochroną:
 - dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne z wyjątkiem przypadków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b,
 - należy uzupełnić szpalery drzew gatunkami liściastymi, w tym dębami, lipami i klonami,
- należy zachować inne istniejące drzewa, z wyjątkiem topoli, usytuowane w pasach drogowych dróg i ulic oraz na terenach projektowanej zabudowy, jeśli:
 - nie kolidują z zagospodarowaniem terenu, lub nie zagrażają bezpieczeństwu ruchu drogowego,
 - nie uniemożliwiają zabudowy działki w sposób zgodny z ustaleniami planu, lub nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia,
- drzewa możliwe do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.

2. W przypadkach uzasadnionych techniczne i gospodarczo drzewa, przeznaczone do usunięcia, przesadzić na teren zieleni parkowej, oznaczonej symbolem ZP, lub wykorzystać do wzmocnienia obudowy biologicznej linii brzegowej rzeki Kościelna.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12. 1. Ustala się granice strefy B - ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest fragment dwudziestowiecznego zespołu zabudowy mieszkaniowej-kameralnej, zrealizowanej wg historycznych zasad Bauhausu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, ochronie podlegają:

- zasadnicze elementy kompozycji urbanistycznej, w tym przebieg ulicy Zielonej, linie zabudowy, historyczne zasady usytuowania budynków, ich gabaryty i ukształtowanie bryły,
- zabudowa objęta ochroną konserwatorską, oznaczona na rysunku planu,
- historyczne zasady podziałów parcelacyjnych oraz proporcje powierzchni zabudowanej działki w stosunku do powierzchni zieleni,

4) ekspozycja zespołu zabudowy z osi widokowej jaką stanowi magistralna linia kolejowa relacji Wrocław – Opole.

3. W strefie B – ochrony konserwatorskiej ustala się nakaz:

- 1) zachowania i rewitalizacji zasadniczych elementów kompozycji urbanistycznej, o których mowa w ust. 2 pkt 1,
- 2) kontynuowania, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, nie objętych ochroną konserwatorską, oraz lokalizacji nowych budynków, historycznych zasad usytuowania na działce, zasad kształtowania bryły i gabarytów oraz geometrii dachu,
- 3) dostosowania wystroju i nawierzchni ul. Zielonej, elementów małej architektury i oświetlenia do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb,
- 4) osłabienia negatywnego oddziaływania budynków dysharmonijnych, w tym szczególnie budynku położonego przy ul. Zielonej 23-25, poprzez zmianę geometrii dachu,
- 5) modernizacji i budowy nowych oraz przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej na podziemne.

4. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki:

- 1) dom jednorodzinny bliźniaczy (l.20-te XX wieku) – ul. Zielona 11-13,
- 2) dom jednorodzinny bliźniaczy (l.20-te XX wieku) – ul. Zielona 15-17,
- 3) dom jednorodzinny bliźniaczy (l.20-te XX wieku) – ul. Zielona 19-21,
- 4) budynek mieszkalny wielorodzinny (l. 20-te XX wieku) ul. Zielona 35,
- 5) budynek mieszkalny wielorodzinny (l. 20-te XX wieku) ul. Zielona 37,

2. Przedmiotem ochrony w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, jest ukształtowanie historycznej bryły i gabaryty budynku, geometria i kąty nachylenia głównych połaci dachowych oraz doświetlenie poddasza w formie wolego oczka.

3. Przedmiotem ochrony w budynkach, o których mowa z ust. 1 pkt 4-5, jest forma i bryła budynku, gabaryty i wysokości, geometria, kąty nachylenia i pokrycie głównych połaci dachu, kompozycja oraz wystrój architektoniczny elewacji frontowych.

4. Dla budynków, o którym mowa w ust. 1, pozwolenie na dokonanie zmiany sposobu użytkowania obiektu, lub jego części, oraz na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego, wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Następujące tereny ustala się jako obszary przestrzeni publicznej:

- 1) ZP – tereny zieleni parkowej,
- 2) KDC – tereny dróg pieszych.

2. Dla obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1, oprócz ustaleń szczegółowych w zakresie przeznaczenia oraz zasad ich zabudowy i zagospodarowania, ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów na terenie ZP,
 - b) znaków oraz planów informacji wizualnej,
 - c) nośników reklamowych w formie tradycyjnych słupów reklamowych, o średnicy do 2m i wysokości do 3,5m,
- 2) obowiązek zachowania ogólnej dostępności terenu, w tym dla osób niepełnosprawnych.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowania nośników reklamowych, rozumianych zgodnie z §5 pkt 22, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami ZP, KS, KDZ, KDL i KDC, na których forma nośników reklamowych winna spełniać wymogi §14 ust.2 pkt 1 lit. c.

2. Dla tablic informacyjnych, szyldów i reklam sytuowanych na obszarze objętym planem, nie stanowiących nośników reklamowych w rozumieniu §5 pkt 22, ustala się:

- 1) obowiązek zachowania jednorodnych w kształtów i gabarytów,
- 2) maksymalną powierzchnię do 5% powierzchni elewacji budynku, na której są zawieszane,
- 3) maksymalną powierzchnię do 30% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witryn i okien jako malowanych lub naklejanych,
- 4) zakaz sytuowania:
 - a) na konstrukcjach wolnostojących i trójwymiarowych,
 - b) jako malowanych na ścianach budynków,
 - c) powyżej poziomu parteru budynków,
 - d) podwieszania do balkonów i wykuszy oraz wieszania i montowania na ogrodzeniach.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 16. 1. Dopuszcza się podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, przy czym zgodność dotyczy:
 - a) zapewnienia dostępu do drogi/ulicy,
 - b) możliwości doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej,
 - c) zachowania ustaleń przepisów szczegółowych planu oraz warunków przeciwpożarowych, wymaganych przepisami odrębnymi,
 - d) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

3. W projektach podziału nieruchomości należy zachować ustalone planem zasady wydzielenia dróg/ulic, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

4. Linie rozgraniczające tereny o różnych rodzajach przeznaczenia, określone ściśle, stanowią równocześnie zewnętrzne granice działek przeznaczonych do wydzielenia. Granice działek można korygować wzdłuż linii rozgraniczających określonych orientacyjnie w przypadkach określonych w § 4 ust. 2 planu.

5. Nowe działki budowlane należy wydzielić zgodnie z rysunkiem planu, lub przy zachowaniu następujących parametrów:

- 1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej powinna wynosić:
 - a) nie mniej niż 2000m² - dla zabudowy wielorodzinnej w formie zabudowy blokowej lub apartamentowej,
 - b) od 1200m² do 2500m² – dla zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskiej,
 - c) od 600m² do 1100m² – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - d) od 450m² do 800m² - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - e) od 300m² do 650m² – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
- 2) szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej powinna wynosić:
 - a) nie mniej niż 50m – dla zabudowy wielorodzinnej w formie blokowej lub apartamentowej,
 - b) nie mniej niż 25m – dla zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskiej,

- c) od 18m do 30m – dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- d) od 14m do 22m - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- e) od 9m do 14m – dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

6. Dopuszcza się inne parametry działek, niż określone w ust. 5, w przypadku:

- 1) uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu, o przeznaczeniu określonym planem,
- 2) działek, na których sytuowanie są budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy,
- 3) usytuowania działki w pasie działek przyległych do ulicy zbiorczej KDZ, przy czym powierzchnia działki nie może być większa niż 1300m².

7. Kąt położenia granicy działek, w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego powinien wynosić od 75° do 90°.

8. Zakaz wtórnego podziału:

- 1) terenów wspólnie użytkowanych na terenie oznaczonym symbolem MW,
- 2) terenu zieleni parkowej, oznaczonej symbolem ZP,
- 3) nieruchomości lub jej części, położonej w liniach rozgraniczających terenu, na której usytuowany jest budynek objęty ochroną konserwatorską.

§ 17. 1. Dopuszcza się scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie nieruchomości, gdy istniejąca wielkość i geometria działki jest mniejsza niż określono w §16 ust. 5 lub uniemożliwia jej wykorzystanie i racjonalne zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- 2) scalenie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, wyznaczonych ściśle,
- 3) postuluje się scalenie i wtórny podział fragmentu działek nr 403 i 405, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MN, oraz działek nr 238, 389 i 239, usytuowanych na terenie oznaczonych symbolem MNu, w sposób zgodny z rysunkiem planu.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 18. 1. W obiektach użyteczności publicznej lub na terenach ich lokalizacji, zapewnić pomieszczenia, urządzenia lub obiekty obrony cywilnej. Modernizacja, rozbudowa, budowa i rozbiórka winna być uzgodniona zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu do cieków wodnych i rowów melioracyjnych właściwemu zarządcy, odpowiedzialnemu za ich eksploatację, oraz zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej, niż określono w przepisach odrębnych.

3. W granicach potencjalnego zasięgu lokalnych podtopień poziom parteru budynków sytuować na wysokości od 0,6m do 1,0m nad poziomem terenu.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów

§ 19. 1. Ustala się obowiązek rozbudowy podstawowego układu ulicznego miasta o odcinek ul. Słonecznej, oznaczonej symbolem KDZ, zapewniającej powiązania drogowe z ul. Wrocławską.

2. Ustala się ogólne zasady wyznaczania i zagospodarowania terenów dróg:

1) ulice, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDD, KDW, KDP i KDC, należy wyznaczać zgodnie z rysunkiem planu i projektowaną szerokością pasa drogowego; dopuszcza się etapową budowę i przebudowę ulic w dostosowaniu do występujących potrzeb,

2) ulice wewnętrzne na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz drogi przeciwpożarowe, niewyznaczone na rysunku planu, należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dojazd do zabudowy:

1) mieszkaniowej wielorodzinnej, sytuowanej w formie willei miejskich, oraz zabudowy jednorodzinnej - dopuszcza się wyłącznie z terenów przyległych ulic lokalnych KDL, dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW i pieszo-jezdnymi KDP, wydzielonych planem, a w wyjątkowych przypadkach, gdy front działki przylega tylko do ulicy zbiorczej - z ulic zbiorczych KDZ,

2) mieszkaniowej wielorodzinnej, sytuowanej w formie zabudowy blokowej i apartamentowej, dopuszcza się z ulicy KDL oraz poprzez drogi wewnętrzne, niewyznaczone na rysunku planu,

3) istniejącej, usytuowanej na terenie 2MN - dopuszcza się poprzez zachowanie istniejących dróg wewnętrznych prowadzonych przez teren 1MN.

§ 20. 1. Ustala się zasady minimalnego wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów osobowych, wymagane dla poszczególnych klas przeznaczenia:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 m.p. na jedno mieszkanie,

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 m.p. na jedno mieszkanie, wliczając garaż,

3) zabudowa zamieszkania zbiorowego – 25 m.p. na 100 łóżek,

4) handel detaliczny – 20 m.p. na 1000m² powierzchni sprzedaży,

5) gastronomia – 1m.p. na 4 miejsca konsumpcyjne,

6) rozrywka i kultura - 10 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej,

7) usługi bytowe - 2 m.p.,

8) usługi techniczne – 10 m.p. na 1000m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej 5 m.p.,

9) usługi drobne – 2 m.p.,

10) edukacja i wychowanie – 2 m.p. na 1 izbę lekcyjną,

11) sport i rekreacja – 10 m.p.,

12) zieleń parkowa – 5 m.p. na 1000m² powierzchni terenu.

2. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować:

1) na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, w przypadku wymienionym w ust. 1 pkt 1-2 i pkt 8-9,

2) na terenie UO i KS oraz na parkingach usytuowanych w granicach pasa drogowego ulic lokalnych KDL, wskazanych na rysunku planu, w przypadku wymienionym w ust. 1 pkt 3 i pkt 10-11,

3) w pasie drogowym ulicy lokalnej KDL jako przyuliczne miejsca postojowe lub na granicy jej pasa drogowego i terenu ZP lub w granicach terenu ZP jako parking terenowy, w przypadku wymienionym w ust. 1 pkt 4 – 7 i pkt. 12.

3. Na terenie UO sytuować miejsca postojowe dla rowerów.

4. W pasach drogowych ulicy KDL, KDD i KDW postuluje się sytuować przyuliczne miejsca postojowe w ilości min 1 m.p. na 5 domów jednorodzinnych, położonych przy poszczególnych ich odcinkach, w tym szczególnie:

1) na parkingach wyznaczonych w granicach pasa drogowego, wskazanych na rysunku planu,

2) naprzemiennie w pasach zieleni przydrożnej, przy zachowaniu ciągłości szpaleru drzew, wymaganego przepisami szczegółowymi.

§ 21. 1. Ustala się obowiązek uzbrojenia obszaru objętego planem w sieci: wodociągową, kanalizacyjne oraz elektroenergetyczną, powiązane z systemami infrastrukturalnymi poza obszarem objętym planem. Postuluje się wyposażenie w sieć gazu przewodowego, ciepłowniczą miejską i telekomunikacyjną.

2. Ustala się ogólne zasady sytuowania sieci:

- 1) w pasie drogowym ul. Słonecznej postuluje się zapewnić korytarz techniczny do prowadzenia sieci miejskich,
- 2) na terenach planowanej zabudowy – sieci sytuować w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW, KDP i KDC,
- 3) w przypadkach uzasadnionych względami technicznymi, dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w pkt. 1 i 2, przy czym usytuowanie sieci i urządzeń winno spełniać wymogi § 6 ust. 3 pkt. 2.

§ 22. 1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę oraz rozwoju sieci wodociągowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i ochrony przeciwpożarowej – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) sieć wodociągową rozbudować w układzie zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców,
- 3) parametry sieci wodociągowej winny zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków i rozwoju sieci kanalizacyjnej:

- 1) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, na terenach planowanej zabudowy dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia,
- 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych – odprowadzić do urządzeń kanalizacyjnych po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi,
- 4) wody opadowe i roztopowe niezanieczyszczone odprowadzić do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach objętych planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących podziemnych sieci elektroenergetycznych średnich napięć z możliwością przebudowy i remontu,
- 2) istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować na podziemne,
- 3) dopuszcza się sytuowanie nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych.

4. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci ciepłowniczej i zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się sytuowanie sieci ciepłowniczej i zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego,
- 2) sieci realizować wyłącznie jako podziemne,
- 3) do czasu realizacji sieci ciepłej dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych w oparciu o zasilanie paliwami stałymi, gazem, energią elektryczną oraz z ekologicznych źródeł ciepła.

5. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci gazu przewodowego i zaopatrzenia w gaz - poprzez rozbudowaną sieć niskiego ciśnienia, z przyłączeniem do końcówek sieci w ul. Słonecznej i Wrocławskiej.

6. Dostęp do usług telekomunikacyjnych – poprzez rozbudowę sieci wyłącznie jako linii podziemnych.

7. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:

- 1) komunalnymi – na składowisko komunalne; minimalizować ilość wytwarzanych odpadów, gromadzić w pojemnikach sposób selektywny, wynikający z ich składu fizyko-chemicznego, i bezpieczny dla środowiska,

- 2) niebezpiecznymi – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów, gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia,
- 3) masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo:
 - a) do podniesienia poziomu i ukształtowania terenu inwestycji,
 - b) do rekultywacji terenów wskazanych przez burmistrza miasta, w tym szczególnie wyrobiska poeksploatacyjnego złoża „Brzeg”.

DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 23. 1. 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające – infrastruktura techniczna.
 2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy bliźniaczej,
 - 2) dopuszcza się rozbudowę poziomą budynków mieszkalnych:
 - a) przy granicy z działką sąsiednią, przy zachowaniu wysokości górnej krawędzi ich ściany zewnętrznej,
 - b) wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, przy zachowaniu istniejącej wysokości ściany elewacji frontowej oraz geometrii dachu budynku,
 - 3) na działce sytuować nie więcej niż 2 budynki gospodarcze/garażowe jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub wolno stojące; suma powierzchni zabudowy budynków nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, usytuowanego na działce,
 - 4) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5-3m oraz przy granicy działki,
 - 5) linia zabudowy - obowiązująca, historyczna, zgodnie rysunkiem planu,
 - 6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 25% ,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%,
 - 7) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, przy zachowaniu istniejącej wysokości do górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy dachu,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do kalenicy dachu,
 - 8) geometria dachu - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40-50⁰, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połaci dachowych.

§ 24. 1. 2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) dopuszczalne – usługi techniczne,
- 3) uzupełniające – usługi drobne, infrastruktura techniczna.
 2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy wolnostojącej,
- 2) usługi techniczne sytuować wyłącznie na działkach mających zapewniony zjazd publiczny z drogi KDZ,
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych/garażowych w odległości 1,5-3m oraz przy granicy działki,
- 4) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca - 4m lub 11m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – 6m lub 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 35%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30%,
- 6) gabaryty i wysokości budynków:
 - a) mieszkalnych - do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 12m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7m do kalenicy dachu,
- 7) geometria dachu budynków:
 - a) mieszkalnych - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 25-45°, sytuowany kalenicą jak na budynkach usytuowanych na działce przyległej jedną granicą,
 - b) pozostałych – o kątach 15-45°; dopuszcza się dachy płaskie.

§ 25. 1. 3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające – wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - 2) budynki gospodarcze/garażowe sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5-3m od granicy działki,
 - 3) linia zabudowy – obowiązująca 6m lub 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 25%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%,
 - 5)³⁾ gabaryty i wysokości:
 - a) budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 8 m do 10m do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych/garażowych, dobudowanych do budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,2m do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 7m do kalenicy dachu.

³⁾ W brzemieniu nadanym §2 ust.1 uchwały Nr XXIII/149/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 3 lutego 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013r., poz. 396), który wszedł w życie z dniem 31 marca 2012r.

- 6) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40-50°, sytuowany kalenicą w sposób zgodny z rysunkiem planu, przy czym dla zabudowy sytuowanej kalenicą prostopadle do frontu działki dopuszcza się tylko dach dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, lub mansardowy ze szczytami.

§ 26. 1. MNi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) uzupełniająca – wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy szeregowej,
- 2) budynki gospodarcze/garażowe sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5-3m oraz przy granicy działki,
- 3) linia zabudowy:
 - a) budynku mieszkalnego - obowiązująca 6m lub 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) budynku gospodarczego/garażowego – nieprzekraczalna min. 6m,
- 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 30%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 30%,
- 5) gabaryty i wysokości budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 9m do 12m do kalenic dachu,
- 6) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40-50°, na części mieszkalnej budynku sytuowany kalenicą równoległą do frontu działki.

§ 27. 1. MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- 2) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- 3) uzupełniająca – usługi drobne, wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się usytuowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie na działkach lokalizacji budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy; zabudowę mieszkaniową wielorodzinną sytuować w formie willei miejskich,
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną sytuować w formie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuować w formie parkingu terenowego oraz garażu wbudowanego, dobudowanego lub wolno stojącego,
- 4) na działce dopuszcza się usytuowanie max. jednego wolnostojącego budynku gospodarczego/ garażowego,
- 5) budynki sytuować w odległości min 1,5m od granicy działki,
- 6) poziom parteru budynku mieszkalnego sytuować od 0,6m do 1,0m nad poziomem terenu,
- 7) obowiązuje usytuowanie ogrodzeń, od strony drogi KDL i KDP, na obowiązującej linii zabudowy; teren przed elewacją frontową budynku zagospodarować zielenią urządzoną,
- 8) linia zabudowy - obowiązująca lub nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych, w tym z wbudowanym/dobudowanym budynkiem gospodarczym/garażowym – 6m lub 10m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 25%, przy czym powierzchnia zabudowy wolno stojącego budynku gospodarczego/garażowego powinna wynosić do 70m²,

b) teren biologicznie czynny – min. 40%,

10)⁴⁾ gabaryty i wysokości:

a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 8m do 13m do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, dla których ustala się obowiązującą wysokość od 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem nieużytkowym do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 13m do kalenicy dachu,

b) budynków gospodarczych/garażowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 3,2 do górnej krawędzi elewacji frontowej i do 7m do kalenicy dachu.

11) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40-50⁰, na budynkach mieszkalnych sytuowany kalenicą w sposób zgodny z rysunkiem planu, przy czym dla zabudowy sytuowanej kalenicą prostopadle do frontu działki dopuszcza się tylko dach dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, lub mansardowy ze szczytami.

§ 28. 1. MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) uzupełniające: handel detaliczny, gastronomia, rozrywka i kultura, usługi bytowe, wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

1) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy blokowej, apartamentowej lub willi miejskich,

2) przeznaczenie uzupełniające sytuować w formie usług o małej powierzchni, wyłącznie w parterach budynków przeznaczenia podstawowego,

3) na terenie:

a) usługi sytuować wyłącznie w budynkach położonych na obowiązującej linii zabudowy, określonej rysunkiem planu; należy zapewnić dostęp do usług klientom z ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KDC,

b) budynki sytuować z uwzględnieniem spływu wód opadowych w kierunku rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem WS,

c) w przypadku zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem WS, wzmocnić obudowę biologiczną jego brzegów zielenią urządzoną,

d) zapewnić usytuowanie akcentów architektonicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu,

4) miejsca postojowe sytuować na parkingu terenowym oraz:

a) jako wbudowane w podziemną lub pierwszą – nadziemną kondygnację budynków mieszkalnych,

b) w wolno stojących zespołach garaży, przy czym ich liczba nie może być większa niż 25% wymaganej planem minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenu,

5) tereny niezabudowane na działce należy użytkować wspólnie,

6) linia zabudowy:

a) obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna – 6m lub 10m, zgodnie z rysunkiem planu,

7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

⁴⁾ W brzmieniu nadanym §2 ust. 2 uchwały Nr XXIII/149/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 3 lutego 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru położonego w północno-zachodniej części miasta, stanowiącego kontynuację zabudowy tzw. osiedla zachodniego. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2013r., poz. 396), który wszedł w życie z dniem 31 marca 2012r.

- a) wskaźnik zabudowy – do 35%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%,
- 8) gabaryty i wysokości:
- a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, oraz do 16m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 7m do najwyższej położonego punktu obiektu budowlanego,
- 9) geometria dachu - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40-50°.

§ 29. 1. UO – tereny usług edukacji i wychowania, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: edukacja i wychowanie,
 - 2) uzupełniające: sport i rekreacja, zabudowa zamieszkania zbiorowego, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) podnieść walory funkcjonalno-użytkowe i estetyczne strefy przedwejściowej budynków przeznaczenia podstawowego,
 - 2) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne izolować pasem zieleni sytuowanym wzdłuż drogi KDL i KDD, z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej,
 - 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących,
 - 4) zaleca się zmianę lokalizacji istniejącego zjazd z terenu KDP na drogę KDL lub KDD,
 - 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – min 5m granicy pasa drogowego drogi KDL i KDD, lub wyznaczona elewacją frontową budynku, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 30%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 10%,
 - 7) gabaryty i wysokości:
 - a) budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 18m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9m,
 - 8) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych, o spadkach 25-50°; dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego.

§ 30. 1. ZP – tereny zieleni parkowej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zielen parkowa,
 - 2) uzupełniające: wody powierzchniowe i infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dokonać nasadzeń komponowanych zieleni z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z min. 20% udziałem zieleni zimozielonej,
 - 2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury, informacji wizualnej i oświetlenia terenu,
 - 3) w granicach terenu sytuować obiekty małej architektury takie jak posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe i inne obiekty architektury ogrodowej, podnoszące prestiż terenu,
 - 4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi,

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik zabudowy – do 2%,
- b) teren biologicznie czynny – min. 70%,

6) gabaryty i wysokości:

- a) budynków – 1 kondygnacja nadziemna i do 7m do kalenicy dachu,
- b) pozostałych obiektów budowlanych – do 3,5m,

7) szerokość elewacji frontowej – do 6m,

8) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 35-45°.

§ 31. 1. WS – tereny wód powierzchniowych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:

1) odcinek rzeki Kościelna, usytuowany w granicach planu:

- a) wymaga zmiany przebiegu w sposób umożliwiający budowę projektowanej drogi publicznej KDZ,
- b) wzmocnienia obudowy biologicznej w sposób nie zagrażający bezpieczeństwu ruchu na drodze,

2) dopuszcza się zarurowanie cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

§ 32. 1. K-E – tereny infrastruktury technicznej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: infrastruktura techniczna,
- 2) dopuszczalne: ulice.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) pod urządzenia rezerwować teren o powierzchni nie mniejszej niż 20m²,

2) teren zagospodarować zielenią niską lub wykonać powierzchnie utwardzone,

3) wysokość urządzeń infrastruktury technicznej - do 2m od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu budowli.

§ 33. 1. KS – tereny urządzeń komunikacji samochodowej, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: urządzenia komunikacji samochodowej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1:

1) zachować odległości miejsc postojowych od budynków istniejących i planowanych, wymagane przepisami odrębnymi,

2) na terenie zachować istniejącą i komponować nową zieleń wysoką,

3) teren biologicznie czynny – min. 10%.

§ 34. 1. KDZ – tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice klasy zbiorczej,
- 2) uzupełniające: wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – od 20m do 30m,

- 2) jezdnia – min. dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 3,5m; ul. Słoneczna zaleca się wykonać jako drogę dwujezdniową 2/2 z pasem rozdzielczym min. 3m,
- 3) chodnik – dwustronny,
- 4) trasa rowerowa o szerokości min 2m,
- 5) obustronne pasy zieleni urządzonej ze szpalerem drzew liściastych, w tym platany, dęby, lipy i klony,
- 6) zapewnić ujednoliczoną formę przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę.

§ 35. 1. KDL – tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice klasy lokalnej,
- 2) uzupełniające: wody powierzchniowe i infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 15m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) jezdnia – dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 2,5m,
- 3) chodnik – dwustronny,
- 4) obustronne pasy zieleni urządzonej o szer. min. 1,5m ze szpalerem drzew liściastych dekoracyjnie kwitnących jak np. głóg, robinia, wiśnia piłkowana i magnolia,
- 5) skrzyżowania ulic lokalnych rozwiązywać w formie ronda, umożliwiającego spowolnienie ruchu wewnątrzosiedlowego.

§ 36. 1. KDD – tereny dróg publicznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice klasy dojazdowej,
- 2) uzupełniające: wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 10m,
- 2) jezdnia – dwupasmowa,
- 3) chodnik – min jednostronny,
- 4) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10m należy sytuować parkingi terenowe.

§ 37. 1. KDW – tereny dróg wewnętrznych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice klasy dojazdowej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 10m,
- 2) jezdnia – min. jednopasmowa,
- 3) chodnik – min. jednostronny,
- 4) ulicę, nie zapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach wymaganych przepisami odrębnymi dla dróg pożarowych,
- 5) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10m należy sytuować parkingi terenowe.

§ 38. 1. KDP – tereny dróg pieszo-jezdnych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice pieszo-jezdne,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8m,
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
- 3) jezdnię realizować bez krawężników; nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego różnicować barwą i fakturą nawierzchni,
- 4) zapewnić atrakcyjnie skomponowaną przestrzeń oraz wysokie walory estetyczne nawierzchni, informacji wizualnej i oświetlenia.

§ 39. 1. KDC – tereny dróg pieszych, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice piesze,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4m do 8m,
- 2) zapewnić atrakcyjnie skomponowaną przestrzeń oraz wysokie walory estetyczne nawierzchni, informacji wizualnej i oświetlenia,
- 3) zieleń urządzoną sytuować w formie zieleni komponowanej.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. 1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje:

- 1) dotychczasowy sposób ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych,
- 2) zakaz:
 - a) budowy nowych altanek, stałe związanych z gruntem, na terenach rodzinnych ogrodów działkowych,
 - b) prowadzenia nowych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.

2. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów zieleni parkowej ZP i urządzeń komunikacji samochodowej KS, związane z organizacją imprez okolicznościowych, na czas ich trwania.

§ 41. 1. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w przypadku zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, ustala się w stosunku do terenu oznaczonego symbolem:

- 1) KP, KS, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDP, KDC, K-E i ZP – na 5%
- 2) 3MN, MNi, MNu i MW – na 20%.

2. Nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów objętych planem, ponieważ sposób ich przeznaczenia nie ulegnie zmianie.

3. Od gruntów będących własnością gminy, w przypadku ich zbycia, jednorazowa opłata nie będzie pobierana.

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

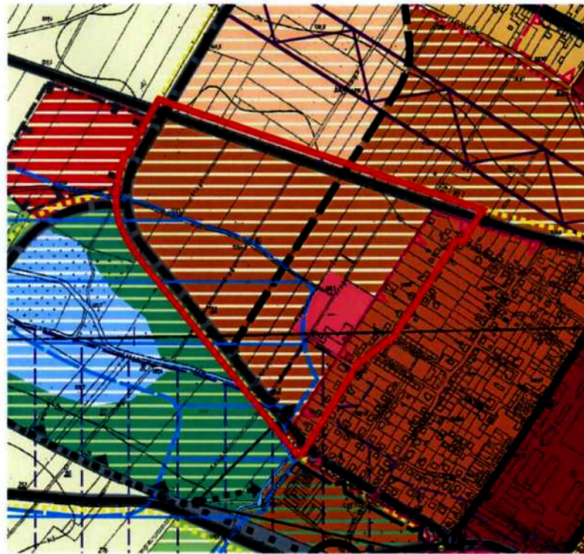
§ 43. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 19 grudnia 2003r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 6 lutego 2004r. Nr 7, poz. 121).

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

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

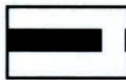


WYRYS ZE STUDIUM



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

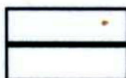


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

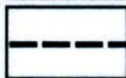


GRANICA ETAPOWANIA REALIZACJI PLANU

1. OZNACZENIA REGULACYJNE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - WYZNACZONE
ŚCIŚLE



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA - WYZNACZONE
ORIENTACYJNIE

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
EKSTENSYWNEJ






TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
INTENSYWNEJ





TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z USŁUGAMI

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY USŁUG EDUKACJI I WYCHOWANIA
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ
	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE LOKALNE
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY DRÓG PIESZO-JEZDNYCH
	TERENY DRÓG PIESZYCH


3. ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW I KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

	LINIE ZABUDOWY - OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
	OBOWIĄZUJĄCY SPOSÓB SYTUOWANIA GŁÓWNEJ KALENICY DACHU
	BUDYNKI ISTOTNE DLA KOMPOZYCJI ZESPOŁU ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE USYTUOWANIE AKCENTU ARCHITEKTONICZNEGO

4. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

	STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	BUDYNKI OBJĘTE OCHRONĄ KONSERWATORSKĄ






5. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

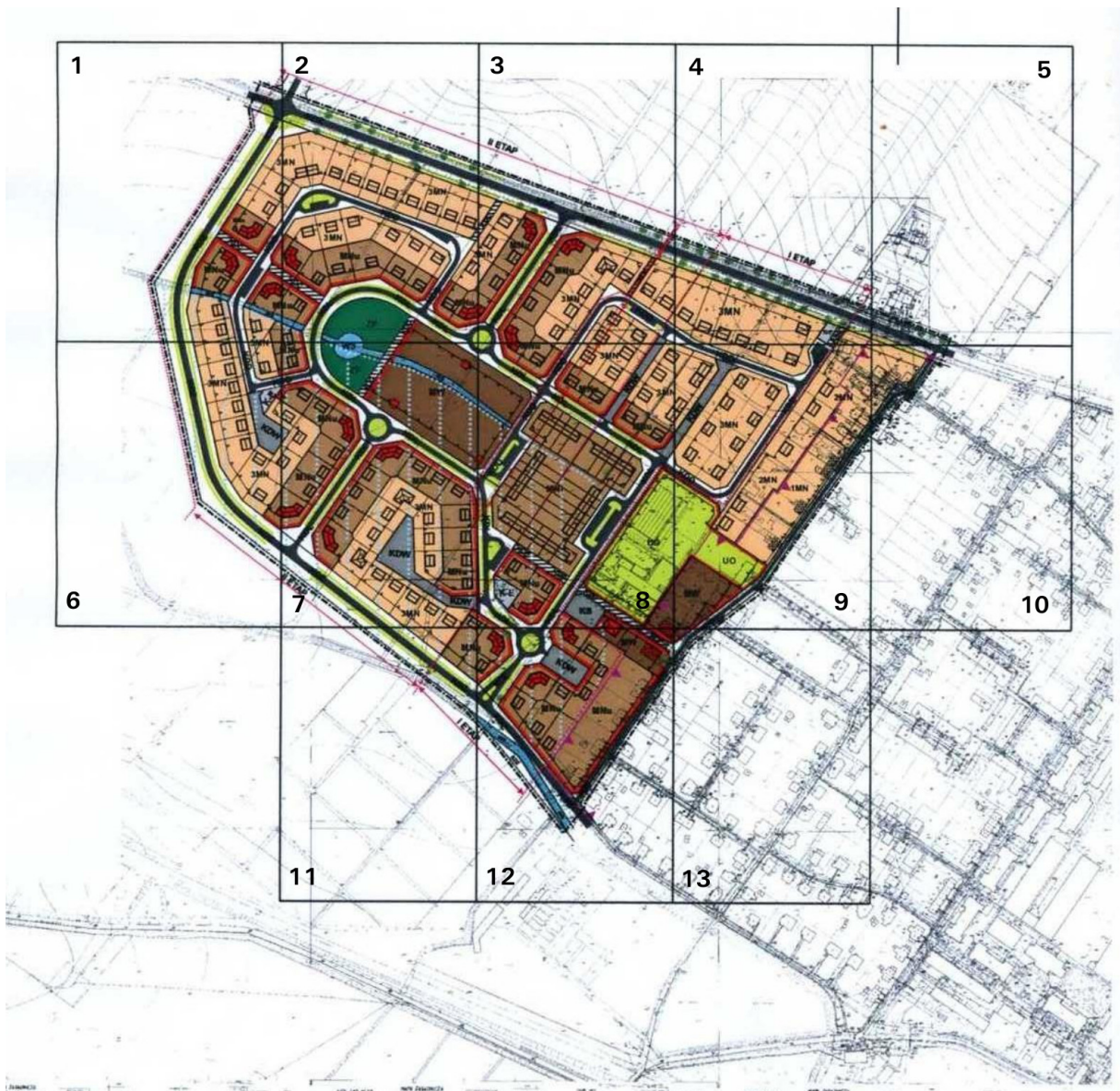
	POJEDYŃCZE DRZEWA I SZPALERY DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ
---	---

6. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU

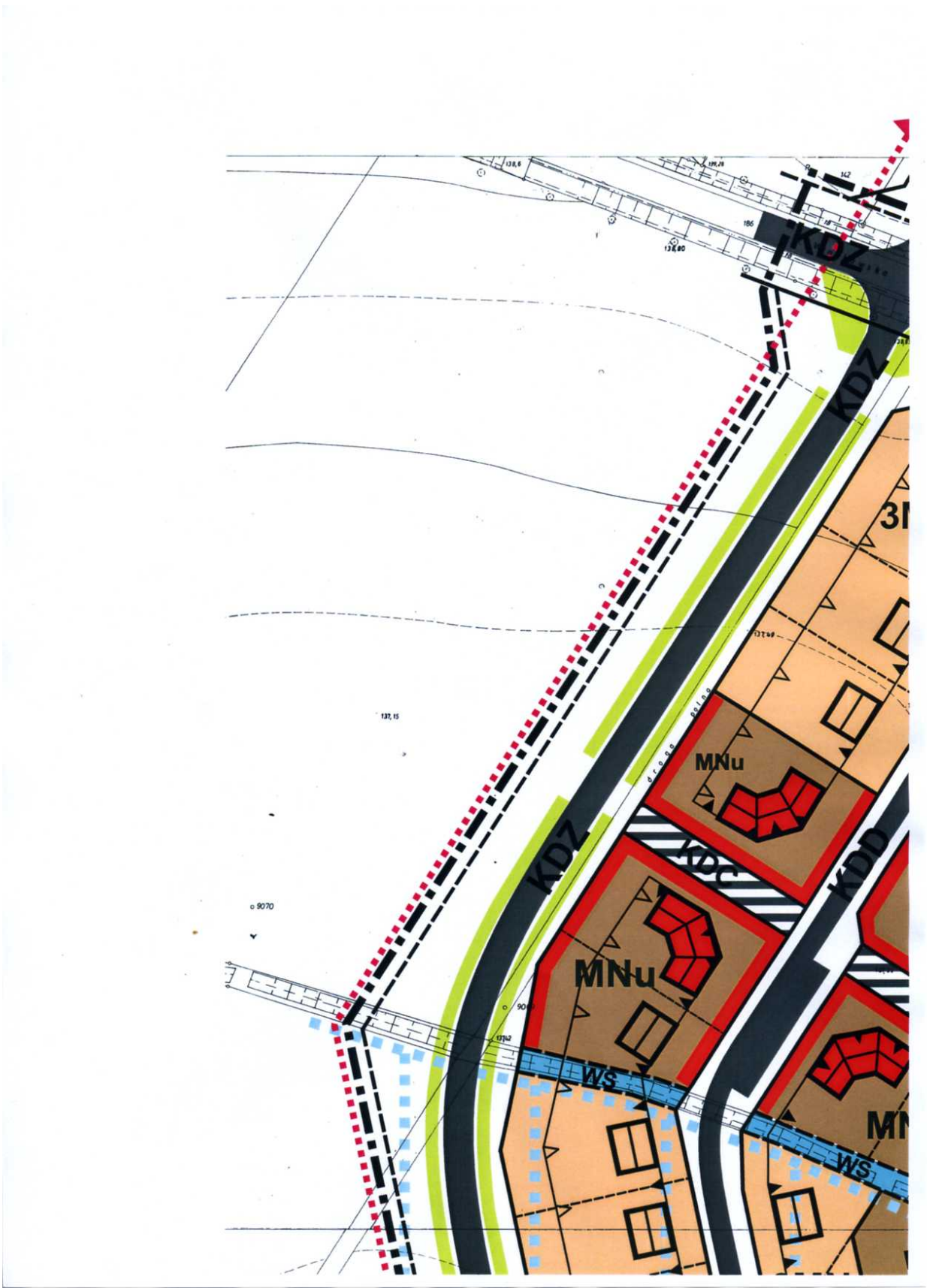
	GRANICE POTENCJALNEGO ZASIEGU LOKALNYCH PODTOPIEN
---	---

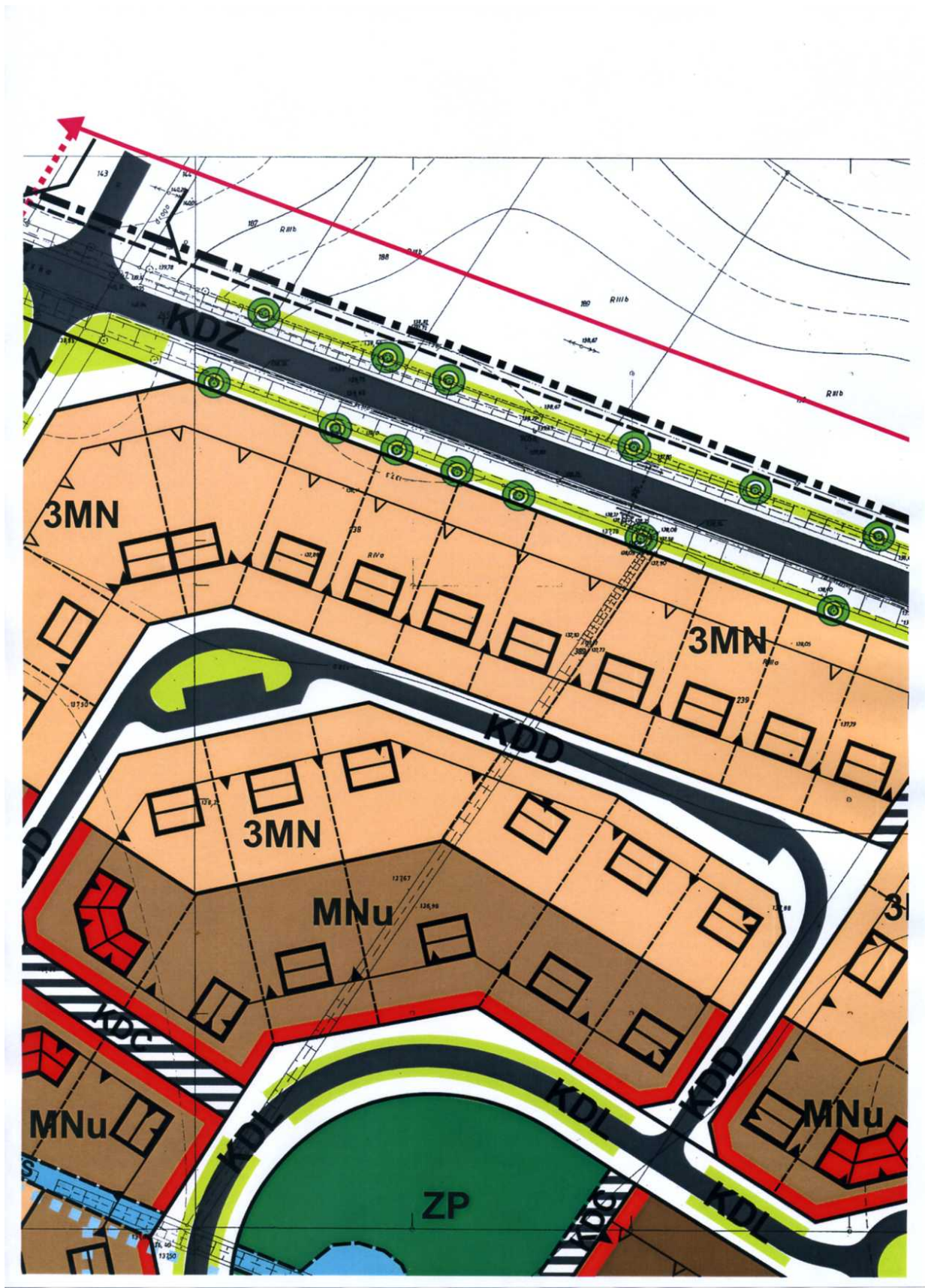
INFORMACJE PLANU

	POSTULOWANY SPOSÓB SYTUOWANIA BUDYNKÓW
	POSTULOWANE GRANICE WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW WŁASNOŚCIOWYCH
	JEZDNIIE ORAZ PARKINGI OSIEDLOWE
	POSTULOWANE PASY ZIELENI PRZYDROŻNEJ ORAZ SKWERY
	ISTNIEJĄCE NAPONOWE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15kV - WYMAGANA PRZEBUDOWA/NOWY PRZEBIEG

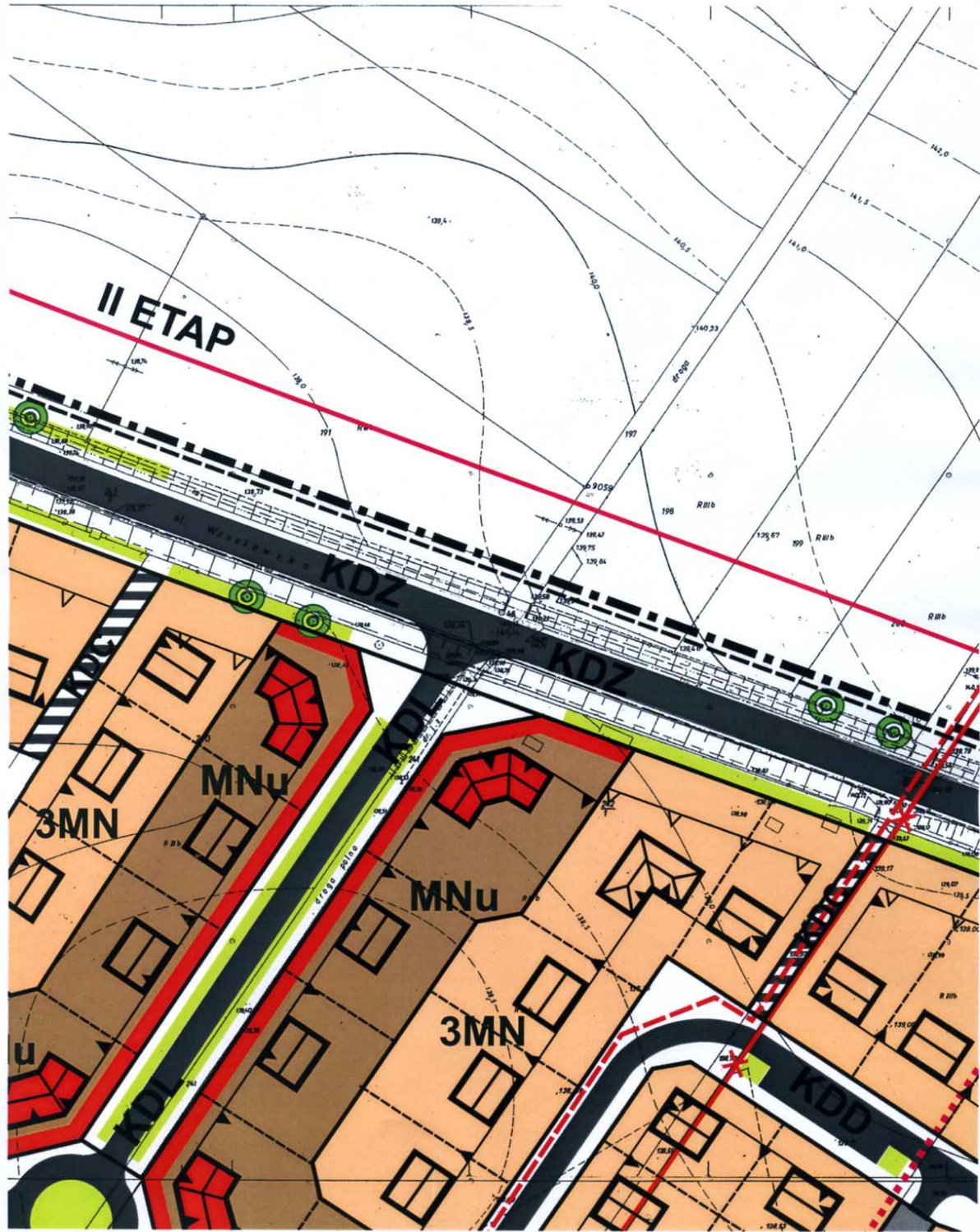


1

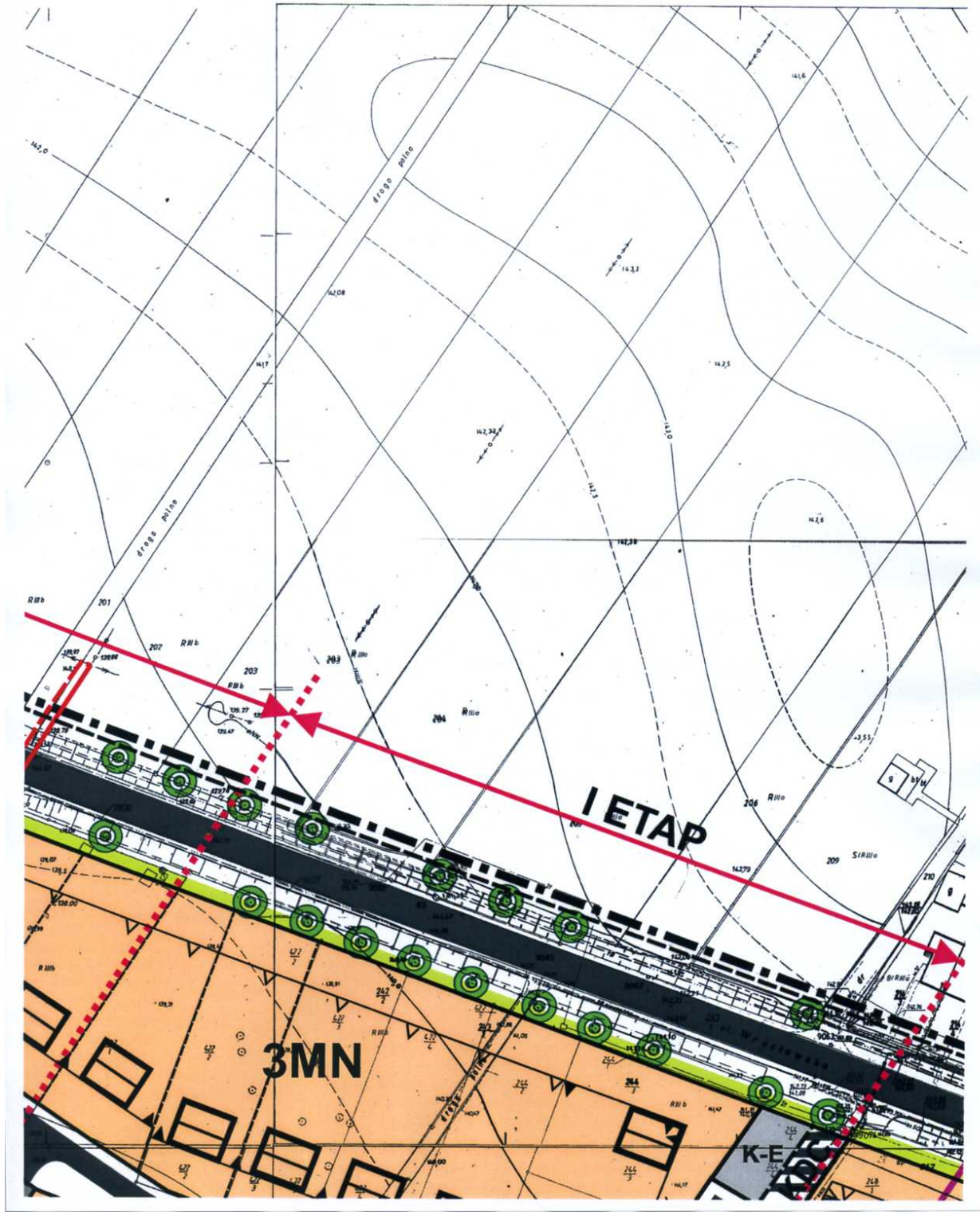




3

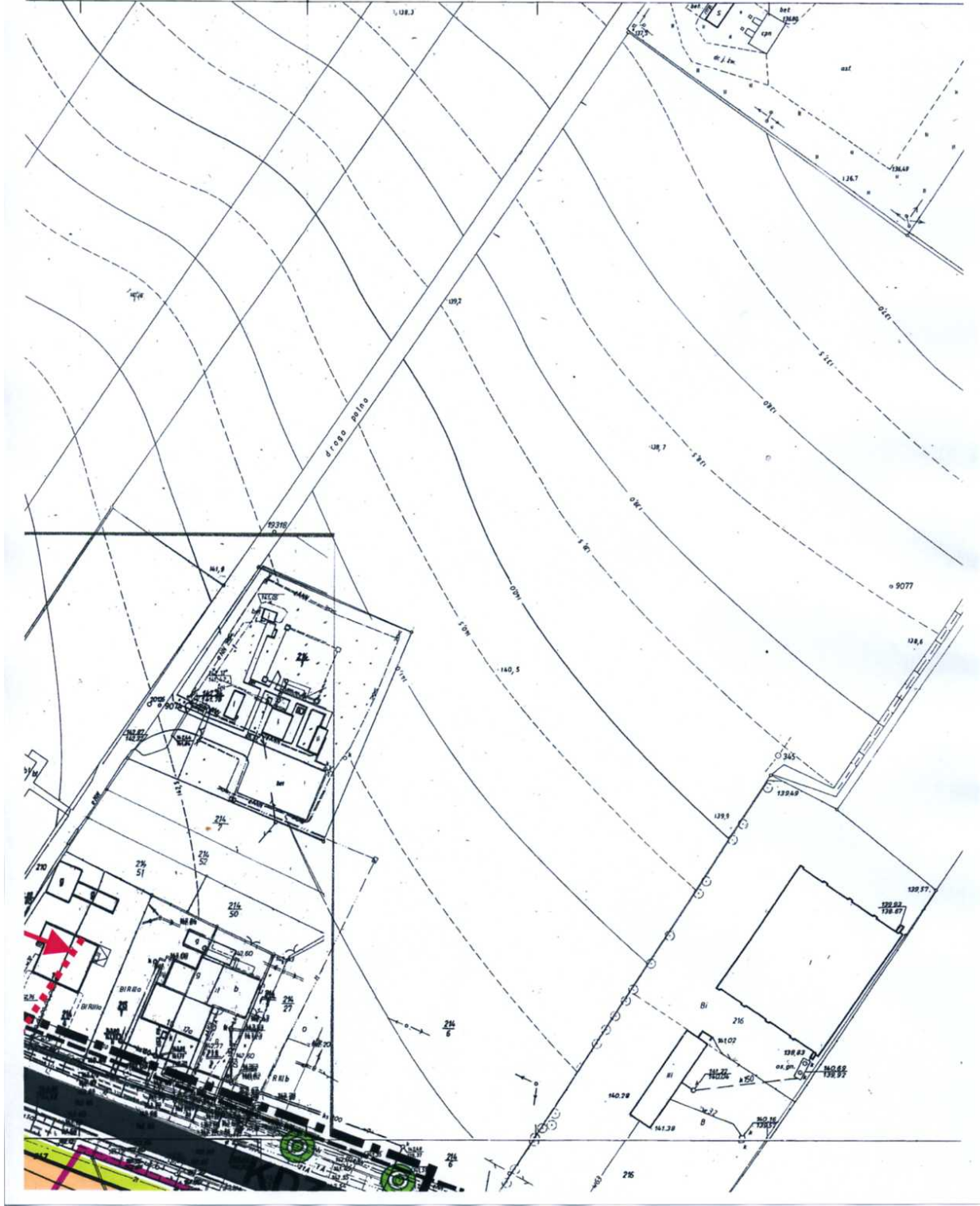


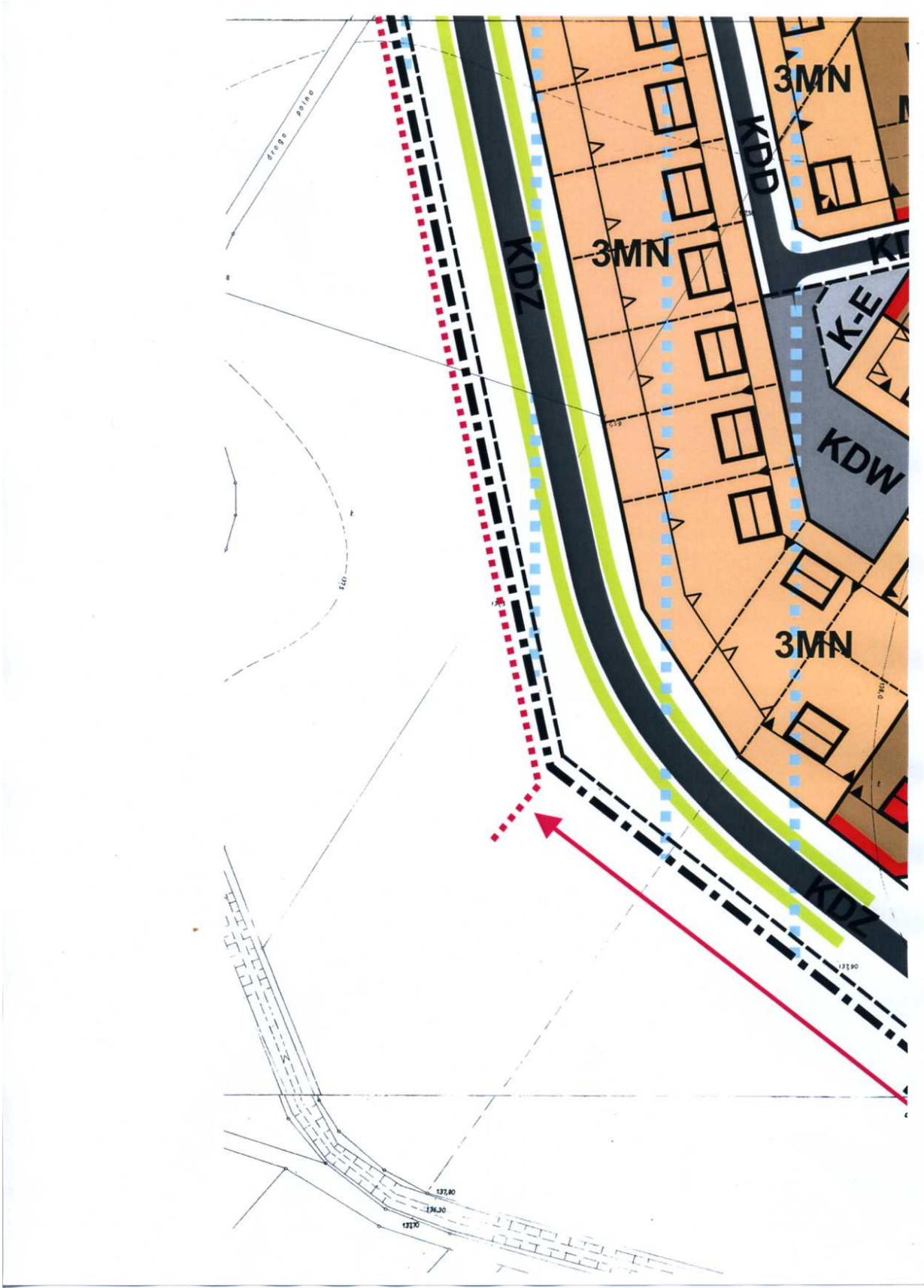
4



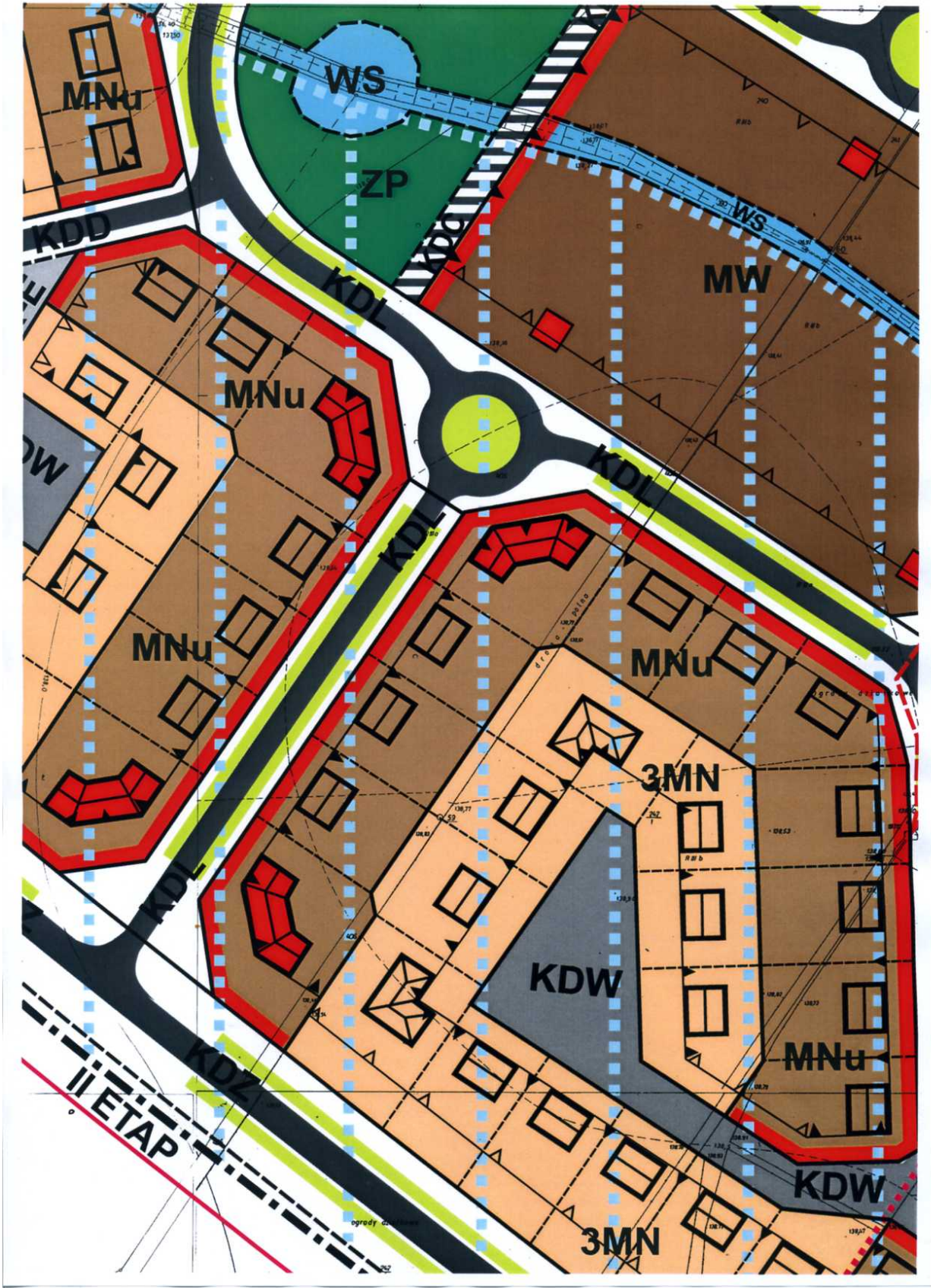
5

I

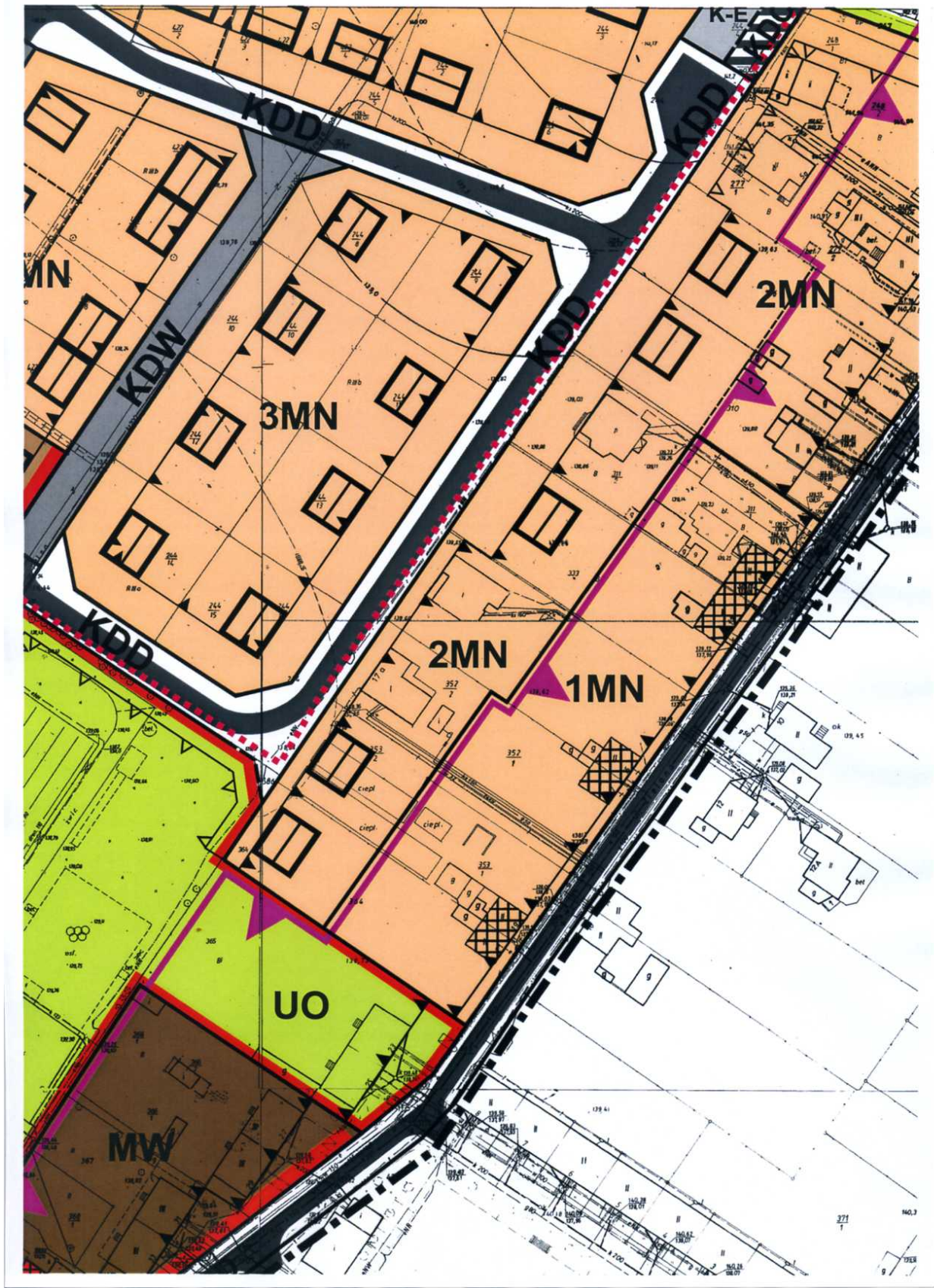




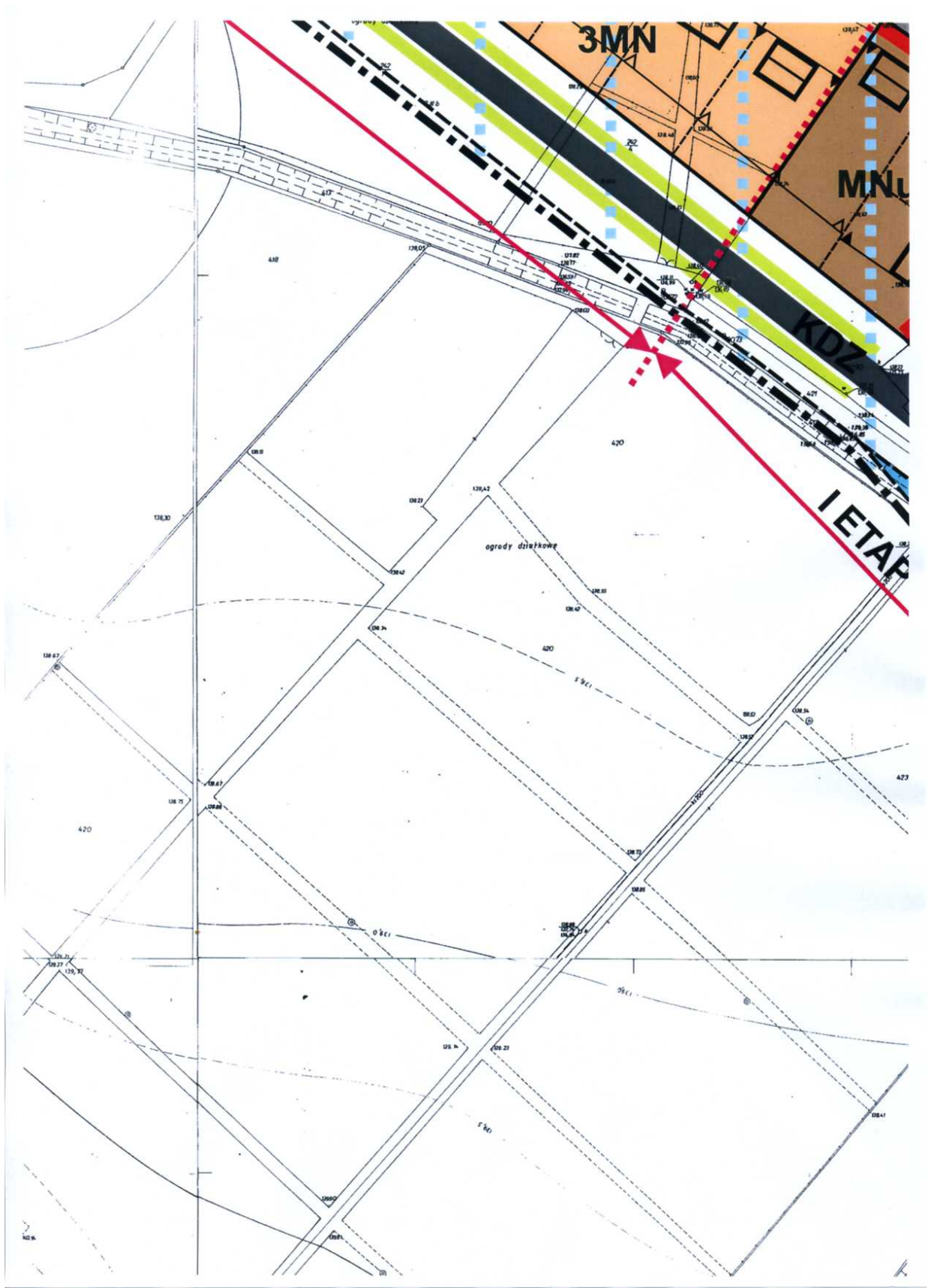
7

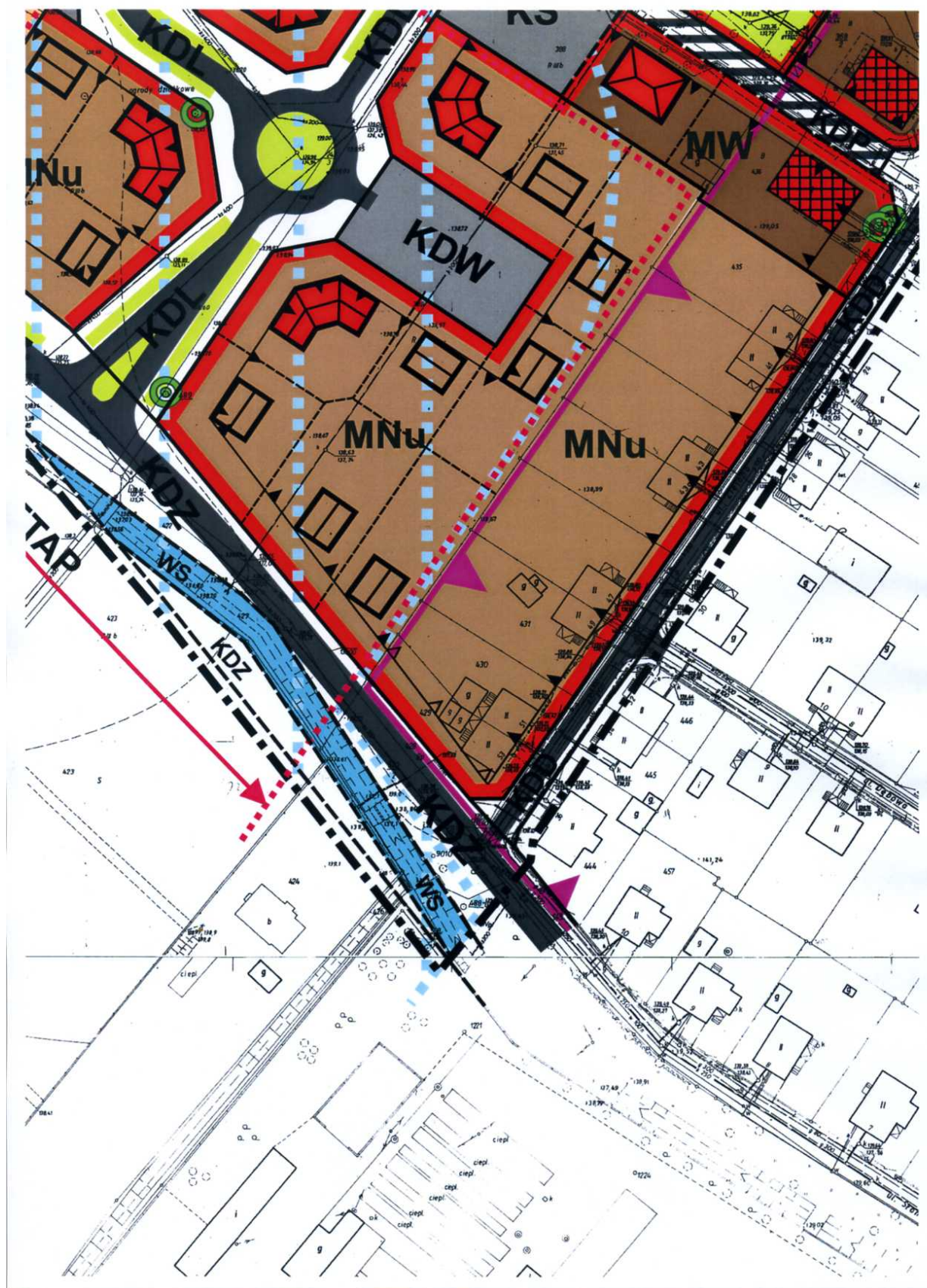


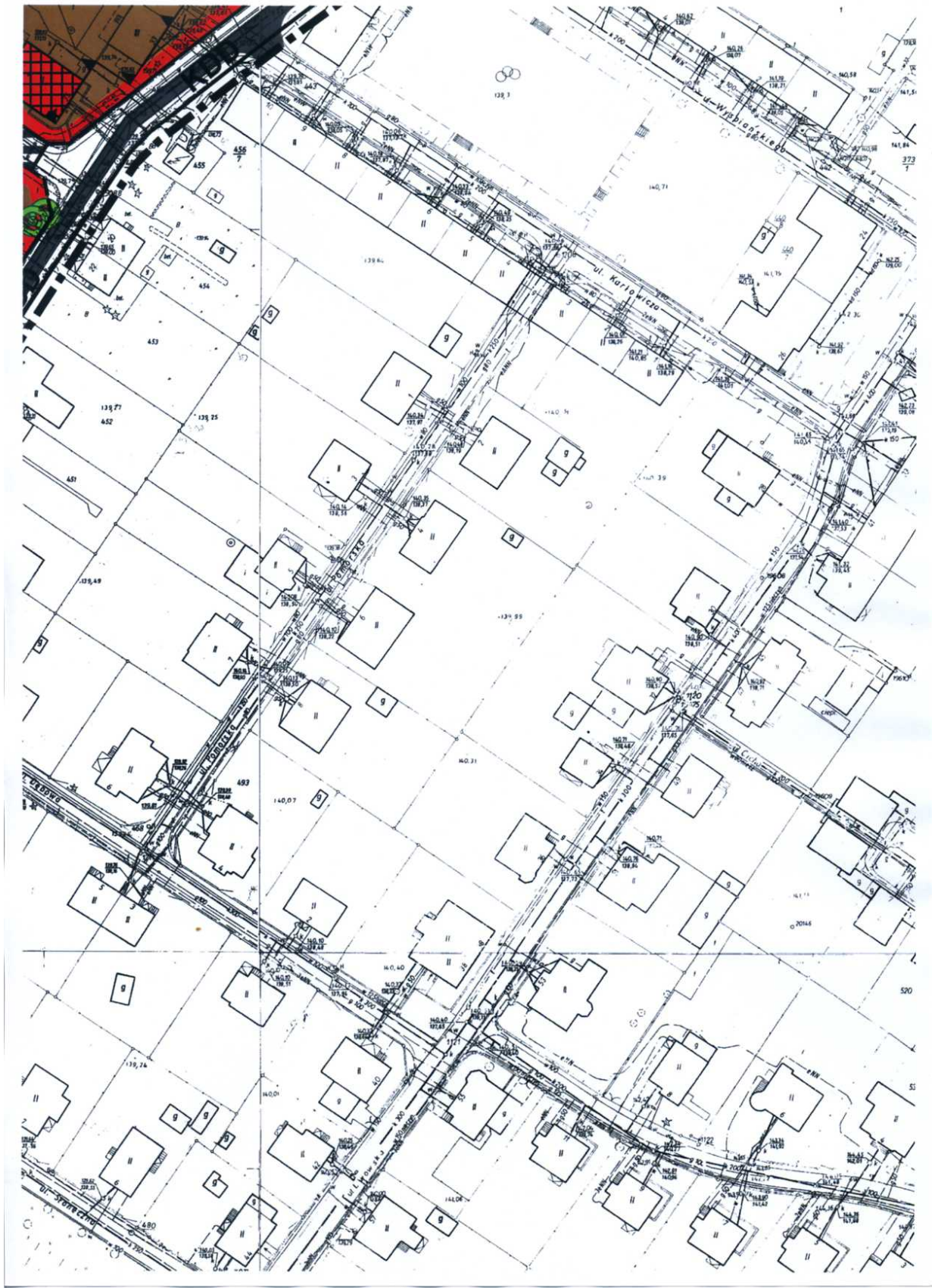












Załącznik Nr 2
do Uchwały nr XLVIII/471/09
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 4 września 2009r.

ROZSTRZYGNĘCIE

Rady Miejskiej Brzegu o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg – zachodnie osiedle mieszkaniowe TIVOLI.

W trakcie dwukrotnego wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg – zachodnie osiedle mieszkaniowe TIVOLI w dniach od 27 lutego do 27 marca 2009 roku oraz w dniach od 29 kwietnia do 29 maja 2009 roku, a także w okresie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnej uwagi.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska Brzegu, po zapoznaniu się z rozstrzygnięciem Burmistrza Brzegu, w którym oświadcza, że do wyłożonego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg – zachodnie osiedle mieszkaniowe TIVOLI nie wpłynęła żadna uwaga, Rada Miejska Brzegu uznaje za bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3
do Uchwały nr XLVIII/471/09
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 4 września 2009r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z art. 7 ust.1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zmiany Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 167 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104; zmiany: Dz. U. Nr 169, poz. 1420; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 104, poz. 708, Nr 170, poz. 1217 i 1218, Nr 187, poz. 1381 i Nr 249, poz. 1832; z 2007r. Nr 82, poz. 560, Nr 88, poz. 587, Nr 115, poz. 791 i Nr 140, poz. 984; z 2008 r. Nr 180, poz. 1112, Nr 209, poz. 1317, Nr 216, poz. 1370 i Nr 227, poz. 1505 oraz z 2009 r. Nr 19, poz. 100 o Nr 72, poz. 619), Rada Miejska Brzegu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne Gminy miasta Brzegu, oraz o zasadach ich finansowania:

- 1) inwestycje ujęte ww. planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg – zachodnie osiedle mieszkaniowe TIVOLI, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:
 - a) budowę gminnych dróg publicznych i wewnętrznych,
 - b) rozbudowa wodociągu komunalnego,
 - c) rozbudowę miejskiego systemu kanalizacyjnego
 - d) realizację terenu ogólnodostępnej zieleni parkowej
- 2) Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:
 - a) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Miasto Brzeg; w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich,
 - b) fundusze strukturalne,
 - c) kredyty, pożyczki preferencyjne,
 - d) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne).

Realizacja w/w zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych, możliwa będzie również (stosownie do przepisów) poprzez umowy-porozumienia publiczno–prywatne.