

Projekt

z dnia 9 maja 2014 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU**

z dnia ..... 2014 r.

**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, zmiany: z 2013r. poz. 645, 1318, z 2014r. poz. 379) 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, poz. 1238, z 2014r. poz. 379), 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 Brzeg", 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) **„powierzchni całkowitej zabudowy”** – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, mierzony po obrysie zewnętrznym ścian;
- 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, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 4) **„obowiązującej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, zgodnie z którym (zewnętrzną 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, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania 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) **„teren”** – 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 2013r., poz. 1232 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235 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 zalewu wód powodziowych (Q 1%): głębokość wody  $h \leq 0,5\text{m}$ ;
- 7) granica zalewu wód powodziowych (Q 1%): głębokość wody  $0,5\text{m} < h \leq 2\text{m}$ ;
- 8) projektowany wał przeciwpowodziowy;

- 9) projektowana ścieżka rowerowa
- 10) trasa rowerowa;
- 11) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 12) wewnętrzna stacja trafo;
- 13) sieć gazowa niskiego ciśnienia ST 150, ST 250;
- 14) sieć wodociągowa;
- 15) sieć kanalizacyjna ogólnospławna;
- 16) sieć kanalizacyjna sanitarna;
- 17) sieć kanalizacyjna deszczowa;
- 18) sieć ciepłownicza;
- 19) sieć telekomunikacyjna;
- 20) 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, kręgielnie, sale bilardowe, itp. z wyjątkiem dyskotek;
- 9) **sport i rekreacja** – obiekt budowlany umożliwiający uprawianie sportu oraz rekreację, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne, ścianki wspinaczkowe, 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 skórzanym, zegarów, biżuterii, itp., fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, usługi intrologatorskie, fotograficzne, poligraficzne, 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.;
- 13) usługi socjalno-opiekuńcze.

## **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 ÷ §20 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, MNi-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 2013r., poz. 1232 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112);
- 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112);
- 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112);
- d) na terenie: **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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112);
- 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2014r., poz. 112);
- 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;
- 10) część obszaru planu znajduje się w granicach zalewu wód powodziowych, przy wyznaczeniu których przyjęto przepływ o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat (Q 1%): głębokość wody  $h \leq 0,5m$ ;
- 11) część obszaru planu znajduje się w granicach zalewu wód powodziowych, przy wyznaczeniu których przyjęto przepływ o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat (Q 1%): głębokość wody  $0,5m < h \leq 2m$ .

#### **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) 11 - dom z ok. 1910r., ul. Oławska 33;
  - j) 12 - dom z ok. 1905r., ul. Oławska 35;
  - k) 13 - dom z ok. 1900r., ul. Oławska 37;
  - l) 14 - dom z ok. 1880r., ul. Oławska 41;
  - m) 15 - dom z ok. poł. XIXw. i po 1900r., ul. Oławska 43;
  - n) 17 - dom z ok. 1900r., ul. Oławska 51;
  - o) 18 - dom z ok. 1880r., ul. Oławska 53;
  - p) 19 - dom z ok. 1860r., ul. Oławska 55;
  - q) 20 - dom z ok. 1915r., ul. Oławska 59;
  - r) 22 - dom z ok. 1880r., ul. Oławska 73;
  - s) 23 – bud. mieszk. – gospod. z 1. ćw. XIX, XXw., ul. Oławska 77;
  - t) 24 - dom z ok. 1880r., ul. Oławska 79;
  - u) 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 2013r., poz. 1232 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>;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m;
- 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>.

#### **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) zaopatrzenie 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 cieplną ustala się:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
  - 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 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1399 z późn. zm.).

#### **9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) na obszarze planu nie wprowadza się ustaleń dotyczących sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, 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, MN-U, MNI, MNI-U, MW, MW/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, 70.MN, 72.MN ustala się:**

1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) rodzinne ogrody działkowe na terenach: **53.MN, 54.MN, 56.MN.**

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

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 2013r., poz. 1409 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, 70.MN, 72.MN;**

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym na terenach: **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, 72.MN;**

3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym na terenie: **70.MN;**

4) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
- b) pozostałej – 6m;

5) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych na terenach: **53.MN, 54.MN, 56.MN;**

6) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,6;
- b) minimalna – 0,05;

- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- dla 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, 72.MN**; – 30%;
  - dla terenu: **70.MN** – 50%;
- 8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15m;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 10) geometria dachów budynków:
- mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $25^{\circ}$  - $45^{\circ}$ ;
  - pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie  $15^{\circ}$  - $45^{\circ}$ ;
- 11) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 12) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wygładzie zbliżonym do dachówki;
- 13) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - 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;
  - realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku.

### **3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla rodzinnych ogrodów działkowych:**

- dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
- zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;

- 5) dopuszcza się lokalizowania miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- 6) zakaz lokalizowania garaży.

#### **4. 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, 72.MN** – 800m<sup>2</sup>;
- 2) pod zabudowę na terenie: **70.MN**:
  - a) dla zabudowy wolno stojącej: 600m<sup>2</sup>;
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400m<sup>2</sup>;
- 3) pod zabudowę na terenie: **16.MN** – 1000m<sup>2</sup>.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie nowych zjazdów na działce budowlanej nr 190, na terenie **19.MN**, z ul. Wrocławskiej.

#### **§ 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) zieleni 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<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;
  - b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;
- 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 do parkowania 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 terenów oznaczonych na rysunku planu: 22.MN-U, 58.MN-U, 68.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;
- d) rodzinne ogrody działkowe na terenie 58.MN-U.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz sportu i rekreacji:**

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury;
  - b) budynki gospodarcze;
  - c) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: 22.MN-U, 58.MN-U, 68.MN-U;
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni 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<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;
  - b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;
- 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 azurowych 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 do parkowania 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 zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla rodzinnych ogrodów działkowych:**

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się lokalizowania miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- 6) zakaz lokalizowania garaży.

### **4. 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, 73.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 2013r., poz. 1409 z późn. zm.);
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **43.MNi, 48.MNi, 73.MNi**;
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - e) zieleni 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
- a) dla terenów: **43.MNi, 48.MNi** – 35%;
  - b) dla terenu: **73.MNi** – 60%;
- 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;
- 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 do parkowania 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:
- a) dla terenów: **43.MNi, 48.MNi** – 600m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenu: **73.MNi** – 400m<sup>2</sup>;
- 2) pod zabudowę w układzie szeregowym:
- a) dla terenów: **43.MNi, 48.MNi** – 450m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenu: **73.MNi** – 300m<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 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 urządzona;
- 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 mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 35%;
  - b) dla zabudowy usługowej – 25%;
- 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25<sup>0</sup> -45<sup>0</sup>;
- 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:
- zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - 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;
  - 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:

- bliźniaczym: 600m<sup>2</sup>;
- szeregowym: 450m<sup>2</sup>;

2) dla zabudowy usługowej: 1200m<sup>2</sup>.

**§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 9.MW, 12.MW, 14.MW, 69.MW, 71.MW ustala się:**

1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

1) uzupełniająco sposób zagospodarowania:

- lokale usługowe nieuciążliwe:
  - handel detaliczny;
  - biura;
  - usługi drobne;
  - wyłącznie w części parterowej budynku wielorodzinnego, oraz w istniejącym budynku gospodarczym zlokalizowanym na terenie **69.MW**;
- obiekty małej architektury;
- wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **9.MW, 12.MW, 14.MW, 69.MW, 71.MW**;
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- zieleń urządzona;

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:
  - a) dla terenów: **9.MW, 12.MW, 71.MW** – 35%;
  - b) dla terenu: **69.MW** – 50%;
  - c) dla terenu: **14.MW** – 60%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 8) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 40<sup>0</sup> - 50<sup>0</sup>, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połaci dachowych;
- 9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 10) stosowanie pokrycia na dachach spadzistych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) pokrycie dachów spadzistych 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 – 1,5 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 do parkowania 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:
  - a) dla terenów: **9.MW, 12.MW, 71.MW** – 1200m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenów: **14.MW, 69.MW** – 800m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 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;
- h) na terenie **2.MW/U** dodatkowo : usługi sportu i rekreacji, usługi zamieszkania zbiorowego, w tym usługi hotelowe, socjalno-opiekuńcze.

## **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: **2.MW/U, 10.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;
  - 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 – 25%;
- 7) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 40<sup>0</sup> - 50<sup>0</sup>, 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) pokrycie dachów spadzistych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dopuszcza się grodzienie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń azurowych 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 do parkowania 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;
  - 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, 67.MW-U;
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- d) zieleń 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:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 25%;
- b) dla zabudowy usługowej – 20%;

7) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 40<sup>0</sup> - 50<sup>0</sup>, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połaci dachowych;

- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 9) pokrycie dachów 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 do parkowania 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 detalicznego, hurtowego oraz składów i magazynów;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) na terenie **7.U** lokale mieszkalne w istniejących budynkach;
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) budynki gospodarcze;
  - d) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **4.U, 7.U, 20.U, 41.U, 45.U, 49.U**;
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - f) 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 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 – 15%;

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 spadzistych 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 do parkowania 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>.

#### **§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 59.U/US ustala się:**

1) przeznaczenie:

a) zabudowa usługowa:

- handel detaliczny;

- gastronomia;

b) usługi sportu i rekreacji;

c) rodzinne ogrody działkowe.

#### **2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury;

b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenu: **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) dominanta wysokościowa o maksymalnej wysokości 17m i maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni kondygnacji parterowej budynku;
- 4) 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 – 20%;
- 9) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25° -45°;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 11) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się grodzienie 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 do parkowania 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 zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla rodzinnych ogrodów działkowych:**

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się grodzienie 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;



- 5) dopuszcza się lokalizowania miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- 6) zakaz lokalizowania garaży.

#### 4. 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;
- c) budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
  - handel detaliczny;
  - gastronomia;
  - biura;
  - poradnie medyczne;
  - usługi weterynaryjne;
  - usługi hotelowe;
  - 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 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 – 20%;

- 7) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25° -45°;

- 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 do parkowania 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:

- a) zieleni parkowa;
- b) ogrody działkowe na terenie: 55.ZP.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) usługi sportu i rekreacji w zakresie terenowych urządzeń sportowych;
- b) obiekty małej architektury;
- c) miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenów: 3.ZP, 50.ZP, 55.ZP;
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- e) zieleni urządzonej;

- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 90%;

- 3) maksymalna wysokość terenowych urządzeń sportowych – 5m.

#### 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla rodzinnych ogrodów działkowych:

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się lokalizowania miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- 6) zakaz lokalizowania garaży.

#### § 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 ÷ 6m, 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 8m ÷ 12,5m;

9) dla terenu: **11.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 9m ÷ 11,5m;

10) dla terenów: **7.KDD, 9.KDD, 10.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:

- a) drogi wewnętrzne;
- b) ogrody działkowe na terenach: **61.KDW, 62.KDW, 63.KDW, 64.KDW**.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

## **3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla rodzinnych ogrodów działkowych:**

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;

- 4) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - b) stosowania ogrodzeń azurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 5) dopuszcza się lokalizowania miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- 6) zakaz lokalizowania garaży.

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

- 1) dla terenów: **23.KDW, 24.KDW, 33.KDW, 34.KDW, 60.KDW, 61.KDW, 62.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8m;
- 2) dla terenów: **25.KDW, 26.KDW, 51.KDW, 63.KDW, 64.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8m wraz z placem do zawracania;
- 3) dla terenu: **35.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 6m wraz z placem do zawracania;
- 4) dla terenu: **36.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 7m wraz z placem do zawracania;
- 5) 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 5,5m ÷ 6,5m;
- 3) dla terenu: **37.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5m ÷ 5,5m;
- 4) dla terenu: **38.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4m ÷ 4,5m;
- 5) dla terenu: **65.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 8,5m ÷ 9m.

**§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych 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 terenów: **1.IPT, 46.IPT, 66.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 terenach: **1.IPT, 66.IPT** : 8m;
  - b) na terenie: **46.IPT** : 40m.

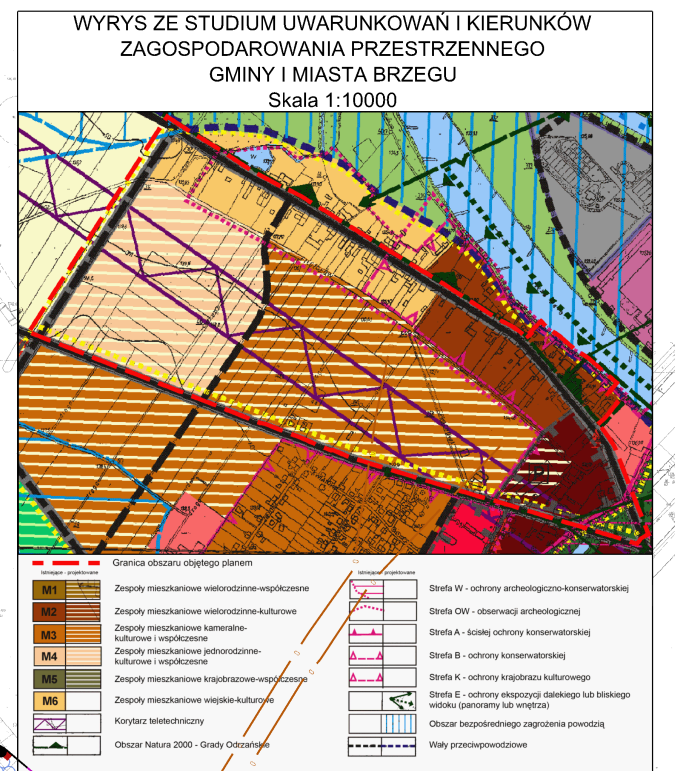
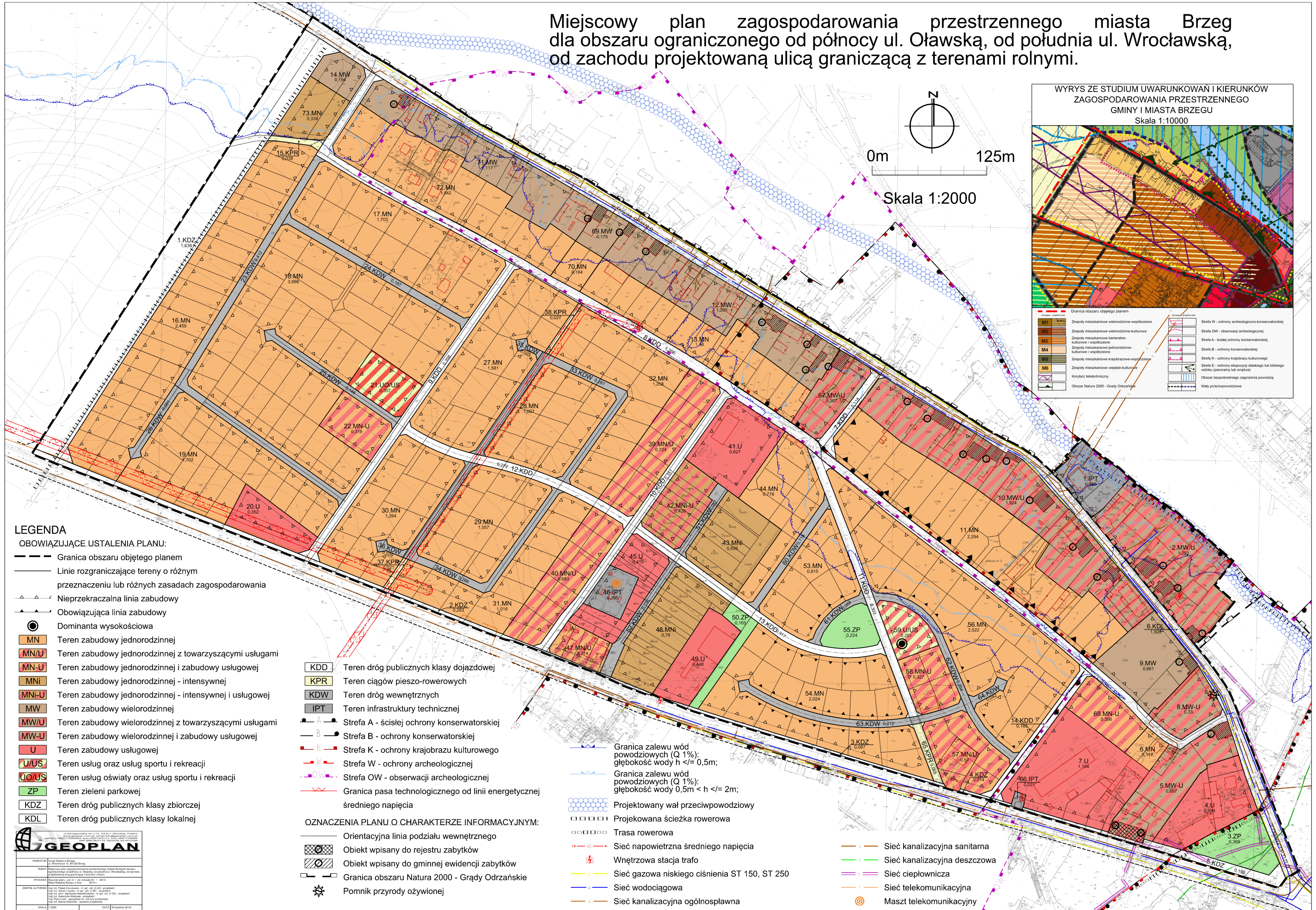
**Rozdział 4.**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 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.**

# 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.



- LEGENDA**  
**OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**
- Granica obszaru objętego planem
  - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Obowiązująca linia zabudowy
  - Dominanta wysokościowa
  - MN Teren zabudowy jednorodzinnej
  - MN/U Teren zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami
  - MN-U Teren zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej
  - MNi Teren zabudowy jednorodzinnej - intensywniej
  - MNi-U Teren zabudowy jednorodzinnej - intensywniej i usługowej
  - MW Teren zabudowy wielorodzinnej
  - MW/U Teren zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami
  - MW-U Teren zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej
  - U Teren zabudowy usługowej
  - U/US Teren usług oraz usług sportu i rekreacji
  - U/US Teren usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji
  - ZP Teren zieleni parkowej
  - KDZ Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
  - KDL Teren dróg publicznych klasy lokalnej

- OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:**
- KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KPR Teren ciągów pieszo-rowerowych
  - KDW Teren dróg wewnętrznych
  - IPT Teren infrastruktury technicznej
  - A Strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
  - B Strefa B - ochrony konserwatorskiej
  - K Strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego
  - W Strefa W - ochrony archeologicznej
  - OW Strefa OW - obserwacji archeologicznej
  - Granicz pasy technologicznego od linii energetycznej średniego napięcia
  - Orientacyjna linia podziału wewnętrznego
  - Objekt wpisany do rejestru zabytków
  - Objekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
  - Granicza obszaru Natura 2000 - Grądy Odrzańskie
  - Pomnik przyrody ożywionej

- Granicza zalewu wód powodziowych (Q 1%); głębokość wody  $h \leq 0,5m$ ;
- Granicza zalewu wód powodziowych (Q 1%); głębokość wody  $0,5m < h \leq 2m$ ;
- Projektowany wał przeciwpowodziowy
- Projektowana ścieżka rowerowa
- Trasa rowerowa
- Sieć napowietrzna średniego napięcia
- Wnętrzowa stacja trafo
- Sieć gazowa niskiego ciśnienia ST 150, ST 250
- Sieć wodociągowa
- Sieć kanalizacyjna ogólnospławna

- Sieć kanalizacyjna sanitarna
- Sieć kanalizacyjna deszczowa
- Sieć ciepłownicza
- Sieć telekomunikacyjna
- Maszty telekomunikacyjny

**GEOPLAN**

INWESTOR: Urząd Miasta w Brzegu  
 TYTUŁ: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu dla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi.  
 RYSOWAŁ: [imię]  
 DATA: 2014

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia.....2014 r.

### Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Brzegu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Rada Miejska Brzegu, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), postanawia, w odniesieniu do uwag wniesionych do wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie uwzględnić następujących uwag:

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
Pierwsze wyłożenie					
1.	DWOJA K Dariusz, Anna	Dopuszczenie funkcji usługowej dla obsługi komunikacji: warsztatów, samochodowych, stacji diagnostycznych wraz z możliwością lokalizacji stacji paliw.	220 225/10	7.U	Funkcja stacji paliw wprowadzona jest na obszarze planu na terenie 20.U, 800m w kierunku zachodnim. Ponadto usługi obsługi komunikacji samochodowe kolidują z wnioskowaną w uwadze funkcją mieszkaniową.
		Wprowadzenie funkcji alternatywnej dla usług i obsługi komunikacji: mieszkalnictwo wielorodzinne od strony ulicy Wrocławskiej.			Uwzględnienie uwagi spowoduje konieczność usunięcia zapisów dopuszczających lokalizowanie obiektów handlu hurtowego oraz składów i magazynów na terenie

					obecnie zajmowanym przez hurtownię.
		Wprowadzenie funkcji usługowej na działce gminnej.	219	14.KD D, 7.U	Uwaga w części nieuwzględniona. Istnieje możliwość wykupu obszaru ok 400 m kw. w północnej części działki. Pozostała część przewidziana jest w projekcie planu pod publiczną drogę dojazdową.
Drugie wyłożenie					
1.	<b>CIEŚLI K Andrzej</b>	Ustalić sumę powierzchni nowych działek budowlanych równą sumie powierzchni działek ewid. nr 85 (5461 m <sup>2</sup> ) i nr 86 (1839 m <sup>2</sup> ), czyli 7300 m <sup>2</sup> . W planie błędnie ujęto 5270 m <sup>2</sup> . Nie przeznaczać żadnej części terenu działki nr 85 i 86 na drogę publiczną i ciąg pieszo-rowerowy.	85 86	14.MW	W planie określono minimalną szerokość drogi publicznej dojazdowej KDD równą 10m oraz linię rozgraniczającą drogi publicznej zbiorczej KDZ, zgodną z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak możliwości zawężenia drogi dojazdowej. Jest to bardzo ważny odcinek dla obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru opracowania, również ze względu na odprowadzenie wód opadowych z terenów przyległych.
		Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m <sup>2</sup> i szeregowym do 400 m <sup>2</sup> .			Uwaga w części nieuwzględniona. Wydzielono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w pasie od 40m do 120m od ulicy Oławskiej. W pasie wzdłuż ulicy Oławskiej o szer. 40m pozostaje teren przeznaczony na zabudowę wielorodzinną. Uwzględniono w zakresie nowo wydzielonego terenu mieszkaniowego, na części terenu 14.MW, przy czym dla zabudowy bliźniaczej została ustalona minimalna pow. działki 400 m <sup>2</sup> , dla zabudowy szeregowej - 300 m <sup>2</sup> .
		Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić budynki i lokale usługowe nieuciążliwe,			Uwaga w części nieuwzględniona.



	tj.: handel detaliczny i hurtowy, gastronomię, biura, edukacja i wychowanie, poradnie medyczne, usługi hotelowe, usługi drobne, rozrywka i kultura, obiekty kongresowe i konferencyjne, sport i rekreacja, o maksymalnej powierzchni sprzedaży: detalicznej do 2000 m <sup>2</sup> i hurtowej do 4000 m <sup>2</sup> .			Niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; konflikt z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową. Uwzględniono w zakresie przeznaczenia: handel detaliczny, biura, usługi drobne nieuciążliwe.
	Dopuszczyć lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m <sup>2</sup> i szeregowym do 400 m <sup>2</sup> .	część 108	13.MN (aktualnie 70.MN)	Uwaga w części nieuwzględniona. Uwzględniono w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej na działkach o minimalnej wielkości 400m <sup>2</sup> .
	Dopuszczyć istniejące ogrodzenie działek, w tym z prefabrykatów budowlanych.			Sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego przyjętego dla obszaru opracowania i całego miasta.
	Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić budynki i lokale usługowe nieuciążliwe, w tym gastronomię, handel detaliczny i hurtowy, biura, edukacja i wychowanie, poradnie medyczne, usługi hotelowe, usługi drobne, rozrywka i kultura, obiekty kongresowe i konferencyjne, sport i rekreacja, o maksymalnej powierzchni sprzedaży: detalicznej do 2000 m <sup>2</sup> i hurtowej do 2000 m <sup>2</sup> .	część 108	12.MW (aktualnie 69.MW )	Uwaga w części nieuwzględniona. Niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; konflikt z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Uwzględniono w zakresie przeznaczenia: handel detaliczny, biura, usługi drobne nieuciążliwe.
	Dopuszczyć istniejące ogrodzenie działek, w tym z prefabrykatów budowlanych i murowanych.			Sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego przyjętego dla obszaru opracowania i całego miasta.
	Do czasu wybudowania urządzeń wodnych odprowadzających wody powierzchniowe ze zlewni wód powierzchniowych o powierzchni 10 ha (z terenów położonych powyżej działki ewid. nr 85, 86 i 88, w tym z działki nr 145) i dróg gminnych działki nr 137 i 149/1 - ul. Filozofów do rzeki Odry (zlewnia wód ustalona została w opinii biegłego sporządzonej na zlecenie Gminy Miasta Brzeg w lipcu 2011 r.) przez właścicieli tych działek, w tym Gminy Miasto Brzeg, zobowiązać właścicieli działki nr 88 (posesji nr 99 ul. Oławskiej), oznaczonej w planie jako część obszaru 13.MN	88	13.MN (aktualnie 70.MN) 12.MW (aktualnie)	Zapisy planu nie stanowią o rozwiązaniach technicznych. Odwodnienie terenu docelowo odbywać się będzie poprzez urządzenia techniczne pasa drogowego drogi dojazdowej i zbiorczej, w tym urządzenia kanalizacji deszczowej

		<p>i 12.MW, do zapewnienia odprowadzania ww. wód powierzchniowych istniejącymi urządzeniami wodnymi lub do zapewnienia odprowadzania tych wód przez tą działkę w inny sposób zgodny z prawem, zapewniający skuteczne odprowadzenie tych wód bez szkody dla moich działek nr 85 i 86. Do tego czasu ograniczyć możliwość użytkowania działki nr 88 zgodnie z ww. planem zagospodarowania przestrzennego.</p>		69.MW )	<p>odprowadzające wody z terenów przyległych. Zapisy projektu planu nakazują zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym inwestora.</p>
		<p>Usunąć z gminnej ewidencji zabytków wpisu domu z ok. 1880 r. położonego w Brzegu przy ul. Oławskiej 79, gdyż domu takiego od dziesiątków lat nie ma i dlatego wpis ten jest bezprzedmiotowy.</p>	108	12.MW (aktualnie 69.MW )	<p>Obiekt jest poprawnie zaznaczony w projekcie i istnieje w terenie. Wykaz zamieszczony w projekcie planu jest zgodny z wykazem obiektów zabytkowych wojewódzkiej ewidencji zabytków, przekazany przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu Burmistrzowi Brzegu.</p>
2.	<b>CIEŚLI K Maria</b>	<p>Ustalić sumę powierzchni nowych działek budowlanych równą sumie powierzchni działek ewid. nr 85 (5461 m<sup>2</sup>) i nr 86 (1839 m<sup>2</sup>), czyli 7300 m<sup>2</sup>, w planie błędnie ujęto 5270 m<sup>2</sup>. Wnoszę, by nie przeznaczać żadnej części terenu działki nr 85 i 86 na drogę publiczną i ciąg pieszo-rowerowy.</p>	85 86	14.MW	<p>W planie określono minimalną szerokość drogi publicznej dojazdowej KDD równą 10m oraz linię rozgraniczającą drogi publicznej zbiorczej KDZ, zgodną z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak możliwości zawężenia drogi dojazdowej. Jest to bardzo ważny odcinek dla obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru opracowania, również ze względu na odprowadzenie wód opadowych z terenów przyległych.</p>
		<p>Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m<sup>2</sup> i szeregowym do 400 m<sup>2</sup>.</p>			<p>Uwaga w części nieuwzględniona. Wydzielono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w pasie od 40m do 120m od ulicy Oławskiej. W pasie przyległym do ulicy Oławskiej, o szer. 40m pozostaje teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.</p>

				Uwzględniono w zakresie nowo wydzielonego terenu mieszkaniowego, na części terenu 14.MW, przy czym dla zabudowy bliźniaczej została ustalona minimalna pow. działki 400 m <sup>2</sup> , dla zabudowy szeregowej - 300 m <sup>2</sup> .	
		Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić budynki i lokale usługowe nieuciążliwe, tj.: handel detaliczny i hurtowy, gastronomię, biura, edukacja i wychowanie, poradnie medyczne, usługi hotelowe, usługi drobne, rozrywka i kultura, obiekty kongresowe i konferencyjne, sport i rekreacja, o maksymalnej powierzchni sprzedaży: detalicznej do 2000 m <sup>2</sup> i hurtowej do 4000 m <sup>2</sup> .		Uwaga w części nieuwzględniona. Niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; konflikt z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Uwzględniono w zakresie przeznaczenia: handel detaliczny, biura, usługi drobne nieuciążliwe.	
		Dopuszczyć lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m <sup>2</sup> i szeregowym do 400 m <sup>2</sup> .	część 108	13.MN (aktualnie 70.MN)	Uwaga w części nieuwzględniona. Uwzględniono w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej na działkach o minimalnej wielkości 400m <sup>2</sup> .
		Dopuszczyć istniejące ogrodzenie działek, w tym z prefabrykatów budowlanych, dopuścić maksymalną wysokość nowego ogrodzenia do 1,70m.			Sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego przyjętego dla obszaru opracowania i całego miasta.
		Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić budynki i lokale usługowe nieuciążliwe, w tym gastronomię, handel detaliczny i hurtowy, biura, edukacja i wychowanie, poradnie medyczne, usługi hotelowe, usługi drobne, rozrywka i kultura, obiekty kongresowe i konferencyjne, sport i rekreacja, o maksymalnej powierzchni sprzedaży: detalicznej do 2000 m <sup>2</sup> i hurtowej do 2000 m <sup>2</sup> .	część 108	12.MW (aktualnie 69.MW)	Uwaga w części nieuwzględniona. Niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; konflikt z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Uwzględniono w zakresie: handel detaliczny, biura, usługi drobne nieuciążliwe.
		Dopuszczyć istniejące ogrodzenie działek, w tym z prefabrykatów budowlanych i murowanych.			Sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego przyjętego dla obszaru opracowania i całego miasta.
		Dopuszczyć maksymalną wysokość grodzienia do 1,70m.			Sprzeczne z zasadami ładu

					przestrzennego przyjętego dla obszaru opracowania i całego miasta.
		Do czasu wybudowania urządzeń wodnych odprowadzających wody powierzchniowe ze zlewni wód powierzchniowych o powierzchni 10 ha (z terenów położonych powyżej działki ewid. nr 85, 86 i 88, w tym z działki nr 145) i dróg gminnych działki nr 137 i 149/1 - ul. Filozofów do rzeki Odry (zlewnia wód ustalona została w opinii biegłego sporządzonej na zlecenie Gminy Miasta Brzeg w lipcu 2011 r.) przez właścicieli tych działek, w tym Gminy Miasto Brzeg, zobowiązać właścicieli działki nr 88 (posesji nr 99 ul. Oławskiej), oznaczonej w planie jako część obszaru 13 MN i 12 MW, do zapewnienia odprowadzania ww. wód powierzchniowych istniejącymi urządzeniami wodnymi lub do zapewnienia odprowadzania tych wód przez tą działkę w inny sposób zgodny z prawem, zapewniający skuteczne odprowadzenie tych wód bez szkody dla moich działek nr 85 i 86. Do tego czasu ograniczyć możliwość użytkowania działki nr 88 zgodnie z ww. planem zagospodarowania przestrzennego.	88	13.MN (aktualnie 70.MN) 12.MW (aktualnie 69.MW)	Zapisy planu nie stanowią o rozwiązaniach technicznych. Odwodnienie terenu docelowo odbywać się będzie poprzez urządzenia techniczne pasa drogowego drogi dojazdowej i zbiorczej, w tym urządzenia kanalizacji deszczowej odprowadzające wody z terenów przyległych. Zapisy projektu planu nakazują zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym inwestora.
3.	<b>BEJGIER Grzegorz</b>	Składający wniosek informuje, iż na terenie działek planuje zorganizować następujące działalności: mieszkańcówka, przedszkole, punkt w dziennej opiece nad dziećmi - żłobek, dom spokojnej starości lub ZOL, hotel + usługi gastronomiczne, Zakład Opieki Medycznej apteka, SPA + gabinety masażu, gabinet dentystyczny, fryzjer przychodnia medyczna, ścianka wspinaczkowa, zakład meblarski, oraz inne tego typu działalności. Wniesiono aby ustalenia planu nie kolidowały z realizacją adaptacji nieruchomości pod kątem wymienionych działalności.	163/5 163/11	2.MW/ U	Uwaga w części nieuwzględniona. Przeznaczenie na zakład meblarski oraz inne tego typu działalności produkcyjne nie zostało uwzględnione ze względu na konflikt z ustalonym w projekcie planu przeznaczeniem na funkcje mieszkaniowe i przepisami odrębnymi z zakresu ochrony akustycznej terenów zabudowy mieszkaniowej, tj. konieczność zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
4.	<b>GALICKA Grażyna, GALICKA Anna, MARCI</b>	Zmiana przeznaczenia terenu pod budownictwo wielorodzinne, jednorodzinne, zabudowa szeregowa wraz z obiektami handlowymi i usługami.	84	1.KDZ	Działka położona w większej części poza obszarem objętym planem. Niezgodne z ustalonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przebiegiem drogi zbiorczej oraz linią

	<b>SZEWS</b> <b>KA Ewa</b>				rozgraniczającą tereny pod zabudowę i tereny rolne.
--	-------------------------------	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia.....2014 r.

**Rozstrzygnięcie Miejskiej Brzegu o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) Rada Miejska Brzegu ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu miasta,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Brzegu.

## Uzasadnienie

### **do uchwały Rady Miejskiej Brzegu 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**

Uchwalenie 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, częściowo sankcjonuje, a zarazem porządkuje istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Ustala się ponadto nowe tereny przeznaczone głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w mniejszym stopniu usługi o zróżnicowanym wachlarzu dopuszczonych działalności. Z uwagi na kulturową wartość tego obszaru, obejmującego fragment plant miejskich oraz zabudowę przedmieścia oławskiego oraz układu ruralistycznego wsi Rataje w rejonie ul. Oławskiej, kładzie się duży nacisk na ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Zgodnie z art. 14. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej "planem miejscowym". Integralną częścią uchwały, o której mowa powyżej, jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu.

Uchwałę Nr XXXI/184/12 o przystąpieniu 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, Rada Miejska Brzegu podjęła w dniu 7 września 2012 r.

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

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu i prognozy;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski do projektu planu;

- sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

- uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu;

- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

- ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 16 października 2013r. do 17 listopada 2013r. oraz w dniu 4 listopada 2013r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczył termin do 2 grudnia 2013 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu;

- do projektu planu wpłynęło 6 uwag, z czego jedna częściowo nie została uwzględniona;

- wprowadził zmiany wynikające z przyjętych uwag;

- ogłosił o ponownym wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 26 lutego 2014r. do 26 marca 2014r. oraz w dniu 10 marca 2014r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

- wyznaczył termin do 9 kwietnia 2014 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu;

- do projektu planu wpłynęło 5 uwag, z czego część nie została uwzględniona, zgodnie z zał. nr 2 do uchwały;

- zgodnie z art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 1235 z późn. zm.) zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

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