UCHWAŁA NR LIV/372/14
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 30 maja 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 Brzegu", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001r., zmienione uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008r. **uchwala: 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) **„terenie”** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;

9) **„uciążliwości”** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 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 </= 0,5m;

7) granica zalewu wód powodziowych (Q 1%): głębokość wody 0,5m < h </= 2m;

8) projektowany wał przeciwpowodziowy;

9) projektowana ścieżka rowerowa

10) trasa rowerowa;

11) sieć napowietrzna średniego napięcia;

12) wnętrzowa 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^2, 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^2, 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 kateringowej;

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, wypożyczalnie 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 skórzanych, zegarów, biżuterii, itp., fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, usługi introligatorskie, 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 – 2m² 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 – 6m² 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 </= 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 </= 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 obwiązuje 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 – $5m^2$;

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: $70^0 – 110^0$.

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, zgodnej z ustawa 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 ładu 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:

a) 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%;

b) 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:

a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25^0 -45^0;

b) pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15^0 -45^0;

11) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;

12) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

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 – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);

b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m^2 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^2;

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 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^2;

2) pod zabudowę na terenie: **70.MN:**

a) dla zabudowy wolno stojącej: 600m^2;

b) dla zabudowy bliźniaczej: 400m^2;

3) pod zabudowę na terenie: **16.MN** – 1000m^2.

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) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;

b) pozostałej – 6m;

4) na terenie **57.MN/U** zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych w nowych obiektach budowlanych;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,7;

b) minimalna – 0,05;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;

7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15m;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

9) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25^0 -45^0;

b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15^0 -45^0;

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^2 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^2;

2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową: 1000m^2.

§ 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) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;

b) pozostałej – 6m;

4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,7;

b) minimalna – 0,05;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;

7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15m;

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;

9) geometria dachów budynków:

a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25^0 -45^0;

b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15^0 -45^0;

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^2 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^2;

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^2;

2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową: 1200m^2.

§ 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) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,6;

b) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej

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 25^0 -45^0;

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^2 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^2;

b) dla terenu: **73.MNi** – 400m^2;

2) pod zabudowę w układzie szeregowym:

a) dla terenów: **43.MNi, 48.MNi** – 450m^2;

b) dla terenu: **73.MNi** – 300m^2.

§ 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 25^0 -45^0;
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^2 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) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie:

a) bliźniaczym: 600m^2;

b) szeregowym: 450m^2;

2) dla zabudowy usługowej: 1200m^2.

§ 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 ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

a) lokale usługowe nieuciążliwe:

- handel detaliczny;

- biura;

- usługi drobne;

- wyłącznie w części parterowej budynku wielorodzinnego, oraz w istniejącym budynku gospodarczym zlokalizowanym na terenie **69.MW**;

b) obiekty małej architektury;

c) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **9.MW, 12.MW, 14.MW, 69.MW, 71.MW;**

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

e) 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 – 40^0 - 50^0, 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^2 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^2;

b) dla terenów: **14.MW, 69.MW** – 800m^2.

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

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące: budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:

a) handel detaliczny;

b) gastronomia;

c) biura;

d) edukacja i wychowanie;

e) poradnie medyczne;

f) usługi weterynaryjne;

g) usługi drobne;

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) zieleń 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 40^0 - 50^0, 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^2 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^2.

§ 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 – 40^0 - 50^0, 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^2 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^2.

§ 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) zieleń 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 25^0 -45^0;

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^2 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^2.

§ 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) zieleń 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25^0 -45^0;

10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;

11) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:

a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;

b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);

c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;

13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m^2 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 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^2;

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 – 1200m^2.

§ 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 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 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 połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25^0 -45^0;

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 $35m^2$ 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^2.

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

1) przeznaczenie:

a) zieleń parkowa;

b) ogrody działkowe na terenie: **55.ZP.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu 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) zieleń urządzona;

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 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^2;

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^2;

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 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.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Brzegu

Mariusz Grochowski

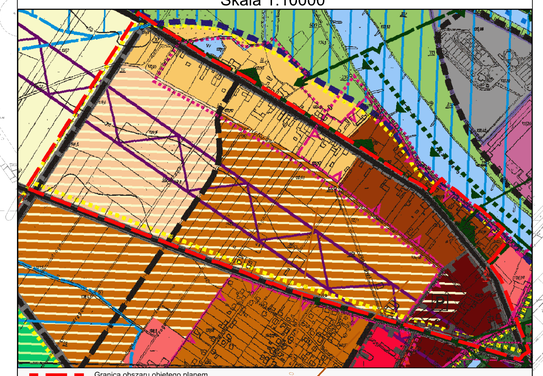
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi.

0m 125m

Skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA BRZEGU

Skala 1:10000



Granica obszaru objętego planem

Istniejące	Projektowane	
M1		Zespoły mieszkaniowe wielorodzinne-współczesne
M2		Zespoły mieszkaniowe wielorodzinne-kulturowe
M3		Zespoły mieszkaniowe kamieralne-kulturowe i współczesne
M4		Zespoły mieszkaniowe jednorodzinne-kulturowe i współczesne
M5		Zespoły mieszkaniowe krajobrazowe-współczesne
M6		Zespoły mieszkaniowe wiejskie-kulturowe
		Korytarz teletechniczny
		Obszar Natura 2000 - Grądy Odrzańskie
		Strefa W - ochrony archeologiczno-konserwatorskiej
		Strefa OW - obserwacji archeologicznej
		Strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
		Strefa B - ochrony konserwatorskiej
		Strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego
		Strefa E - ochrony ekspozycji dalekiego lub bliskiego widoku (panoramy lub wnętrza)
		Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
		Wały przeciwpowodziowe

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 - intensywnej
- MNi-U — Teren zabudowy jednorodzinnej - intensywnej 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
- UO/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
- KDD — Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KPR — Teren ciągów pieszo-rowerowych
- KDW — Teren dróg wewnętrznych
- IPT — Teren infrastruktury technicznej
- Strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Strefa B - ochrony konserwatorskiej
- Strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego
- Strefa W - ochrony archeologicznej
- Strefa OW - obserwacji archeologicznej
- Granica pasa technologicznego od linii energetycznej średniego napięcia

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

- Orientacyjna linia podziału wewnętrznego
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Granica obszaru Natura 2000 - Grądy Odrzańskie
- Pomnik przyrody ożywionej
- Granica zalewu wód powodziowych (Q 1%): głębokość wody h <= 0,5m;
- Granica zalewu wód powodziowych (Q 1%): głębokość wody 0,5m < h <= 2m;
- Projektowany wał przeciwpowodziowy
- Projekowana 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
- Maszt telekomunikacyjny

GEOPLAN
ul. Skrzeszewska 42 j /14, 53-611 Wrocław, Polska
tel/fax (+48)71/3362606; kom.0501142751 P., kom.0501720585
NIP: 8951001716, REGON 931915788

INWESTOR:	Urząd Miasta w Brzegu ul. Robotnicza 12, 49-300 Brzeg
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegdla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi.
RYSUNEK:	Rysunek planu, zał. nr 1, do Uchwały Nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014r.
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Paweł Goszewski - nr upr. urb. Z-323 - projektant mgr inż. Adrian Luszka - nr upr. urb. Z-381 - projektant mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322 - projektant mgr inż. Katarzyna Matusiak - projektant mgr inż. Monika Kowalczyk - projektant środowiska mgr inż. Maciej Niżborski - asystent projektanta

Id: 04FD4CD4-4D5E-4BBA-A5DB-A1FEC0944FB. Projekt DATA 30 maja 2014r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIV/372/14

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 30 maja 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.	**DWOJAK 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.KDD, 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.	**CIEŚLIK Andrzej**	Ustalić sumę powierzchni nowych działek budowlanych równą sumie powierzchni działek ewid. nr 85 (5461 m^2) i nr 86 (1839 m^2), czyli 7300 m^2. W planie błędnie ujęto 5270 m^2. 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^2 i szeregowym do 400 m^2.			Uwaga w części nieuwzględniona. Wydzielono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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^2, dla zabudowy szeregowej - 300 m^2.
		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^2 i hurtowej do 4000 m^2.			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.
		Dopuścić lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m^2 i szeregowym do 400 m^2.	część 108	13.MN (aktualnie 70.MN)	Uwaga w części nieuwzględniona. Uwzględniono w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej na działkach o minimalnej wielkości 400m^2.
		Dopuścić 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^2 i hurtowej do 2000 m^2.	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.
		Dopuścić 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

		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.		69.MW)	odprowadzające wody z terenów przyległych. Zapisy projektu planu nakazują zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym inwestora.
		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.	108	12.MW (aktualnie 69.MW)	Obiekt jest poprawnie zaznaczony w projekcie i istnieje w terenie. Wykaz zamieszczony w projekcie planu jest zgodny z wykazem obiektów zabytkowych wojewódzkiej ewidencji zabytków, przekazanym przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu Burmistrzowi Brzegu.
2.	**CIEŚLIK Maria**	Ustalić sumę powierzchni nowych działek budowlanych równą sumie powierzchni działek ewid. nr 85 (5461 m2) i nr 86 (1839 m2), czyli 7300 m2, w planie błędnie ujęto 5270 m2. Wnoszę, by 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^2 i szeregowym do 400 m^2.			Uwaga w części nieuwzględniona. Wydzielono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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.

					Uwzględniono w zakresie nowo wydzielonego terenu mieszkaniowego, na części terenu 14.MW, przy czym dla zabudowy bliźniaczej została ustalona minimalna pow. działki 400 m^2, dla zabudowy szeregowej - 300 m^2.
		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^2 i hurtowej do 4000 m^2.			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.
		Dopuścić lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m^2 i szeregowym do 400 m^2.	część 108	13.MN (aktualnie 70.MN)	Uwaga w części nieuwzględniona. Uwzględniono w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej na działkach o minimalnej wielkości 400m^2.
		Dopuścić 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^2 i hurtowej do 2000 m^2.	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.
		Dopuścić istniejące ogrodzenie działek, w tym z prefabrykatów budowlanych i murowanych.			Sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego przyjętego dla obszaru opracowania i całego miasta.
		Dopuścić maksymalną wysokość grodzenia 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.	**BEJGIER Grzegorz**	Składający wniosek informuje, iż na terenie działek planuje zorganizować następujące działalności: mieszkaniówka, przedszkole, punkt w dziennej opieki 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.	**GALICKA Grażyna, GALICKA Anna, MARCI**	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

	SZEWS KA Ewa				rozgraniczającą tereny pod zabudowę i tereny rolne.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIV/372/14

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 30 maja 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 uchwala 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.