

**Uchwała Nr .../.../2015  
Rady Miejskiej Brzegu  
z dnia ... .. 2015r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg  
dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą  
miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i  
od południa granicą miasta**

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, poz. 1318, z 2014r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015r. poz. 199), na wniosek Burmistrza Brzegu

Rada Miejska Brzegu

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

uchwała:

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta, zwaną dalej "planem".

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr LVI/399/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 5 września 2014r., przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, t.j. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta, 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 1:2000, 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) „**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;
- 2) „**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: wykusy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, (ganek)
  - b) obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 3) „**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: wykusy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
    - obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
  - c) linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków stanowiących uzupełniający sposób zagospodarowania;
- 4) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
  - 5) „**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;
  - 6) „**przeznaczeniu towarzyszącym**” – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
  - 7) „**terenie**” – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
  - 8) „**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 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
  - 9) „**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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.);
  - 10) „**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) granica gminy;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) strefa oddziaływania linii kolejowej wyznaczająca obszar z zakazem zabudowy;
- 7) ciąg pieszy;
- 8) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 9) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 10) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 11) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 12) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 13) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 14) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 15) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 16) **RZ** – teren użytków zielonych;
- 17) **WSR** – teren rowu melioracyjnego;
- 18) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 19) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 20) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 22) **KPJ** – teren komunikacji pieszo - jezdnej;
- 23) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

- 24) granica strefy ochronnej infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 25) granica strefy ochronnej infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 26) granica strefy lokalizacji obiektów nieuciążliwych;
- 27) ciągi pieszo – rowerowe;
- 28) drzewo do zachowania;
- 29) szpaler drzew do zachowania.

### **3. Elementy planu o charakterze informacyjnym:**

- 1) orientacyjna linia podziału wewnętrznego;
- 2) oś drogi i kolei;
- 3) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 4) wewnętrzna stacja trafo;
- 5) słupowa stacja trafo;
- 6) sieć kanalizacyjna tłoczna;
- 7) sieć kanalizacyjna tłoczna - sanitarna;
- 8) przepompownia ścieków;
- 9) przepompownia ścieków – projektowana;
- 10) sieć wodociągowa;
- 11) strefa lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) **handel detaliczny** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do sprzedaży detalicznej o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m<sup>2</sup>, przystosowane do przyjmowania klientów oraz sprzedaży gier losowych i zakładów wzajemnych, z wyłączeniem sprzedaży prowadzonej na straganach i targowiskach, stacji paliw, handlu pojazdami samochodowymi, materiałami budowlanymi, opalem;
- 2) **handel hurtowy** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do sprzedaży o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m<sup>2</sup>, przystosowane do przyjmowania klientów oraz sprzedaży, z wyłączeniem sprzedaży prowadzonej na straganach i targowiskach oraz stacji paliw;
- 3) **gastronomia** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do prowadzenia restauracji i innych placówek gastronomicznych, z wyłączeniem działalności cateringowej;
- 4) **biura** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do prowadzenia działalności usługowej w zakresie informacji, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, prawa, doradztwa, rachunkowości, księgowości, projektowania architektonicznego i inżynierskiego, badań naukowych, archiwizacji, reklamy, tłumaczenia, administracji publicznej, turystyki, itp.;
- 5) **edukacja i wychowanie** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na żłobek, przedszkole oraz szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych, a także na pozaszkolne formy edukacji (szkoły artystyczne, sportowe, języków obcych, kursy, szkolenia, itp.) z wyjątkiem edukacji z zakresu nauki jazdy;
- 6) **poradnie medyczne** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, gabinety paramedyczne itp.;
- 7) **usługi weterynaryjne**;
- 8) **rozrywka i kultura** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na salę taneczną, kluby osiedlowe i profesjonalne (literackie, artystyczne, taneczne, muzyczne), świetlicę osiedlową, biblioteki, salony gier, kawiarnie internetowe, wypożyczalnię filmów, kręgielnie, sale bilardowe;
- 9) **sport i rekreacja** – obiekt budowlany umożliwiający uprawianie sportu oraz rekreację, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne itp. oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie itp.;
- 10) **usługi drobne** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do prowadzenia działalności związanej z naprawą i konserwacją komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, w tym: elektronicznego sprzętu powszechnego użytku, urządzeń gospodarstwa domowego, obuwia i wyrobów skórzanych, zegarów, biżuterii, itp., fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, usług intrologatorskich, fotograficznych, poligraficznych, itp.;
- 11) **obiekty kongresowe i konferencyjne**;
- 12) **usługi hotelowe** - obiekt budowlany lub jego część przeznaczone do prowadzenia działalności związanej z zakwaterowaniem, takie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, itp.

## **Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE**

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

1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 „Przepisy ogólne” §2 ust. 1 pkt 7 ÷ 22 oraz w rozdziale „Ustalenia szczegółowe” §5 ÷ §18 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: **ZD, ZP, WSR**,

b) na terenach: **MN, MN/U, MW**:

- dopuszcza się lokalizowanie reklam na maksymalnej wysokości – do pierwszej kondygnacji
- zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 2m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej,
- zakaz lokalizowania reklam wolno stojących,

c) na terenach: **MW-U, US** zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 6m<sup>2</sup> w granicach jednej działki budowlanej,

d) zakaz lokalizowania reklam:

- na obiektach małej architektury,
- na urządzeniach technicznych,
- na drzewach,
- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
- w miejscach, gdzie może to powodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym,
- wyższych niż – 12m licząc od powierzchni terenu do ich najwyższego punktu.

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

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z aktami wykonawczymi do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r. 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 terenie: **MW** 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 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),

b) na terenach: **MN, 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 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),

c) na terenach: **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 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),

d) na terenach: **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 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112);

5) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania ulic zbiorczych **KDZ**, wynoszącego 50 m od osi jezdni, bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych (obiektów budowlanych) 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 strefie oddziaływania linii kolejowej;

7) zakaz zabudowy w odległości minimum: 5 m od górnej krawędzi wód płynących i cieków wodnych;

8) zakaz grodzenia terenów w odległości minimum: 1,5 m od górnej krawędzi wód płynących i cieków wodnych;

9) nakaz zachowania drzew i szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, na terenie **A4.P** oraz **A3.KDW**.

## **4. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

## **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 (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199).

#### **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 elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, po 6m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii elektroenergetycznej, które należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej;
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w strefach ochronnych infrastruktury technicznej wodociągowej, po 3m w każdą stronę od osi wodociągu, które należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej;
- 3) częściowo obszar planu znajduje się w strefach ochronnych infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, po 3m w każdą stronę od osi sieci kanalizacyjnej, które należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej;
- 4) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.);
- 5) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
- 6) na obszarze planu nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną zgodnie z ustawą z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej (j.t. 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 (j.t. Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70<sup>o</sup> – 110<sup>o</sup>.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. 2013, poz. 260 z późn. zm.);
- 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,
  - 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, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków,
  - 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 realizację zasilania w średnie i niskie napięcie liniami napowietrznymi lub kablami podziemnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
  - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
  - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5m od gazociągu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,

- b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 z późn. zm.), za wyjątkiem terenów: **P**;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2013 r. 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 (j.t. Dz. U. z 2015r. poz. 199).

#### **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, KDW, KPJ** – 5%, słownie: pięć procent,
  - b) dla terenów: **U, MW, MW-U, MN, MN/U, US, P** - 20%, słownie: dwadzieścia procent;
- 2) dla terenów: **ZD, WSR** 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: A9.MN, A15.MN, A16.MN, A23.MN, A24.MN, A26.MN, C1.MN, C3.MN ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) rodzinne ogrody działkowe na terenie: **A23.MN**.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) lokale usługowe nieuciążliwe:
    - handel detaliczny,
    - biura,
    - usługi drobne,wyłącznie w części parterowej budynku, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) budynki gospodarcze,
  - d) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **A9.MN, A15.MN, A16.MN, A23.MN, A24.MN, A26.MN, C1.MN, C3.MN**,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m,
  - b) pozostałej – 6m;
- 4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych na terenie: **A23.MN**;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,6,
  - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) geometria dachów budynków:
  - a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>,

- b) pozostałych: płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 15<sup>0</sup>-45<sup>0</sup>;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
  - stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
  - minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
  - nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych,
  - realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
    - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku.

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

- dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- maksymalna wysokość zabudowy: 6m;
- zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
  - stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
  - stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- zakaz lokalizowania garaży.

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

- dla zabudowy wolno stojącej: 1000m<sup>2</sup>;
- dla zabudowy bliźniaczej: 500m<sup>2</sup>.

### **§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B3.MN/U, B8.MN/U ustala się:**

- przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- przeznaczenie towarzyszące: budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
  - handel detaliczny,
  - gastronomia,
  - biura,
  - edukacja i wychowanie,
  - poradnie medyczne,
  - usługi weterynaryjne,
  - usługi drobne.

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

- uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - obiekty małej architektury,
  - budynki gospodarcze,
  - miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **B3.MN/U, B8.MN/U,**
  - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - zieleni urządzona;
- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- maksymalna wysokość zabudowy:

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

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

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

### **§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A10.MW-U, A12.MW-U, A19.MW-U, A20.MW-U ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
    - handel detaliczny,
    - gastronomia,
    - biura,
    - edukacja i wychowanie,
    - poradnie medyczne,
    - usługi weterynaryjne,
    - rozrywka i kultura,
    - sport i rekreacja,
    - usługi drobne,
    - obiekty kongresowe i konferencyjne,
    - usługi hotelowe.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **A10.MW-U, A12.MW-U, A19.MW-U, A20.MW-U,**



- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 15m;
- 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:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 25%,
  - b) dla zabudowy usługowej – 20%;
- 7) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 40° - 50°;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 9) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie: 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych,
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku;

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

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

#### **§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A7.MW, A8.MW, A13.MW, A21.MW ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **A7.MW, A8.MW, A13.MW, A21.MW,**
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 15m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) maksymalna – 0,8,
  - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 7) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 40° - 50°;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;

- 9) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
  - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
  - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50m;
- 11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie: 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
  - d) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych,
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku;
- 12) nakaz zapewnienia dostępu do obsługi terenu **A17.ZP**, poprzez teren **A7.MW**.

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

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

#### **§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: A18.U, A22.U ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) obiekty małej architektury,
  - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania do obsługi terenów: **A18.U, A22.U**,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) zieleń urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania wolnostojących garaży;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
- 4) na terenie A18.U dopuszcza się dominanty wysokościowe o maksymalnej wysokości 18m, o powierzchni nie przekraczającej 15% powierzchni zabudowy;
- 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: płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połąci głównych i nachyleniu w zakresie – 40° - 50°;
- 10) stosowanie kolorystyki 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 – 1 miejsce do parkowania na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

- c) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku;

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

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

**§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B1.US, B4.US, B6.US ustala się:**

- 1) przeznaczenie:

- a) usługi sportu i rekreacji,
- b) zieleń urządzona,
- c) użytki zielone,

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) usługi nieuciążliwe:
  - rozrywka i kultura,
  - gastronomia,

- b) rowy melioracyjne,
- c) obiekty małej architektury,
- d) budynki gospodarcze,

- e) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **B1.US, B4.US, B6.US,**

- f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- g) zieleń urządzona;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) usługowej - 12m,
- b) pozostałej – 6m;

- 3) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna: 0,7,
- b) minimalna – 0,05;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;

- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;

- 6) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25<sup>o</sup>-45<sup>o</sup>;

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

- 8) 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;

- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

- a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
- c) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
  - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

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

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

**§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A1.P, A4.P ustala się:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - b) zabudowa usługowa;
- 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) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **A1.P, A4.P,**
  - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość:
  - a) zabudowy - 16m,
  - b) obiektów wynikających z procesów technologicznych – 25m;
- 3) intensywność zabudowy
  - a) maksymalna: 2,
  - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 150 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 7) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączy głównych i nachyleniu w zakresie 25°-45°;
- 8) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
  - a) minimalnie: 2 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, magazynowych i magazynowych,
  - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
  - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
  - d) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach publicznych,
  - e) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
    - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
    - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

### **3. Szczególne ograniczenia w zabudowie i sposobie zagospodarowania terenu:**

- 1) w granicach strefy lokalizacji obiektów nieuciążliwych, zakazuje się lokalizacji obiektów mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko;

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

- 1) pod zabudowę – 2000m<sup>2</sup>.
- 2) pod komunikację – 100 m<sup>2</sup>

### **§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B10.ZD, C4.ZD ustala się:**

- 1) przeznaczenie: ogródki działkowe.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
  - a) usługi sportu i rekreacji w zakresie terenowych urządzeń sportowych,
  - b) rowy melioracyjne,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenów: **B10.ZD, C4.ZD,**
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - f) zieleń urządzona;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 90%;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m<sup>2</sup>;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 6m;
- 5) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;

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

**§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.ZP, A6.ZP, A17.ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie: zielen parkowa.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 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: **A5.ZP, A6.ZP, A17.ZP;**
    - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 90%;
  - 3) maksymalna wysokość terenowych urządzeń sportowych – 5m;
  - 4) na terenie **A5.ZP** nakazuje się:
    - a) utworzenie ciągu pieszo – rowerowego,
    - b) nasadzenie minimum 2 rzędów zieleni wysokiej – izolacyjnej;
  - 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
  - 6) nakaz zapewnienia dostępu do obsługi terenu **A17.ZP**, poprzez teren **A7.MW** poprzez wskazany na rysunku planu ciąg pieszo-rowerowy.

**§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B2.RZ, B7.RZ, B9.RZ, B11.RZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie: użytki zielone.
- 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) zakaz lokalizowania budynków;
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
    - a) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) dojazdów.

**§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A27.WSR, B5.WSR ustala się:**

- 1) przeznaczenie: rowy melioracyjne.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDL, 6.KDL, 7.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) ścieżki rowerowe i piesze,
    - c) budowlę infrastruktury technicznej,
    - d) zielen urządzona;
  - 2) dla terenu: **1.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 20m oraz 4,5m ÷ 5,5m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;
  - 3) dla terenu **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 50 ÷ 52m;

- 4) dla terenu: **3.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 20m ÷ 25m;
- 5) dla terenu: **4.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 20m ÷ 34m;
- 6) dla terenu: **5.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15m ÷ 30m;
- 7) dla terenu: **6.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15m ÷ 20m;
- 8) dla terenu: **7.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10m.

**§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A2.KDW, A3.KDW, A14.KDW, A25.KDW, C2.KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne.
- 2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**
  - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
    - a) obiekty małej architektury,
    - b) budowle infrastruktury technicznej,
    - c) zieleń urządzona;
  - 2) dla terenu: **A2.KDW, A3.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15m i plac do zawracania;
  - 3) dla terenów: **A14.KDW, A25.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10 m i place do zawracania.
  - 4) dla terenów: **C2.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10m;

**§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A11.KPJ, B12.KPJ, C5.KPJ ustala się:**

- 1) przeznaczenie: ciągi pieszo – jezdne.
- 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: **A11.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 15m;
  - 3) dla terenu: **B12.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5m ÷ 7m;
  - 4) dla terenu: **C5.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4m ÷ 5m.

**Rozdział 4  
PRZEPISY KOŃCOWE**

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

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

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