

**Uchwała Nr XLVIII/471/09
Rady Miejskiej Brzegu**

z dnia 4 września 2009 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 oraz Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Nr XII/71/07 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 22 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, Rada Miejska Brzegu uchwała, co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

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

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

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony przyrody dla ustanowionych form ochrony przyrody – ze względu na ich brak na obszarze objętym planem;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - ponieważ takie tereny i obiekty nie występują na obszarze objętym planem;

4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

7) granic terenów pod budowę wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

8) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez

masowych - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym planem, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

9) granic pomników zabytkowe oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych na obszarze objętym planem.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przełożenia przebiegu lub zarurowania rzeki Kościelna lub rowu melioracyjnego, oznaczonych symbolem WS;
- 2) zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolem K-E;
- 3) zwiększenia lub zmniejszenia szerokości pasa drogowego drogi pieszej, oznaczonej symbolem KDC;
- 4) zmniejszenia szerokości pasa drogowego ulic zbiorczych, oznaczonych symbolem KDZ.

§ 5.1. Następujące określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:

- 1) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Normy Polskie i Normy Branżowe oraz przepisy prawa miejscowego obowiązujące na terenie województwa opolskiego;
- 2) **teren** - część obszaru objętego planem, wydzielona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem liczbowo - literowym lub literowym;
- 3) **przeznaczenie podstawowe** - klasy przeznaczenia, które dominują w danym terenie lub obiekcie tzn. zajmują więcej niż 51% powierzchni;
- 4) **przeznaczenie dopuszczalne** – alternatywne klasy przeznaczenia, które można lokalizować na terenie lub w obiekcie niezależnie od przeznaczenia podstawowego, lub łącznie z nim, w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi planu;
- 5) **przeznaczenie uzupełniające** – klasy przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, w sposób zgodny z przepisami szczegółowymi planu, niezmiennające charakteru zagospodarowania terenu;
- 6) **linia zabudowy obowiązująca** – linia wyznaczająca wymaganą odległość usytuowania bu-

dyneków, ustalonych w przepisach szczegółowych planu, mierzoną od linii rozgraniczającej ulicy do części nadziemnej ściany zewnętrznej budynku, lub jej najbliższego punktu w przypadku ścian nierównoległych do linii rozgraniczającej, przy czym:

a) na linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości elewacji frontowej/frontowych budynku,

b) linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, okapów i gzymsów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów zewnętrznych, elementów odwodnienia dachu itp.,

c) linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla pozostałych budynków, wiat i zadaszeń, jeśli przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej;

7) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia wyznaczająca najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków, mierzoną od linii rozgraniczającej ulicy do części nadziemnej ściany zewnętrznej budynku, lub jej najbliższego punktu w przypadku ścian nierównoległych do linii rozgraniczającej;

8) **wskaźnik zabudowy** - wskaźnik wyrażający procentowy udział powierzchni zabudowy budynków, wiat i zadaszeń, w powierzchni działki budowlanej;

9) **mieszkania towarzyszące** – części budynków niemieszkalnych, w których usytuowane są nie więcej niż 2 mieszkania;

10) **zabudowa apartamentowa** – budynek usytuowany na wygradzonym terenie, charakteryzujący się wysokimi walorami architektonicznymi oraz wysokim standardem zamieszkiwania, zawierający mieszkania o wysokich standardach wyposażenia i wykończenia (apartamenty), a także pomieszczenia przeznaczone dla obsługi mieszkańców budynku takie jak pomieszczenia ochrony budynku, lub terenu, recepcji, siłowni, klubu, basenu i inne, oraz garaż podziemny i parking terenowy;

11) **willa miejska** – budynek mieszkalny wielorodzinny wolnostojący, o jednej klatce schodowej i nie więcej niż 6 mieszkaniach, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych i wysokimi standardami zamieszkania, usytuowany na wydzielonym terenie zagospodarowanym w formie parku lub ogrodu;

12) **budynek istotny dla kompozycji zespołu zabudowy** – budynek wyróżniający się gabarytami, sposobem sytuowania i formą, podkreślającą ukształtowanie węzła urbanistycznego wokół głównych powiązań komunikacyjnych zespołu zabudowy z podstawowym układem ulicznym miasta tzn. komponujący półzamkniętą przestrzeń wokół wlotów i wylotów ulic zespołu zabudowy;

13) **usługi o małej powierzchni** – usługi o powierzchni użytkowej do 200 m², a w przypadku handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m²;

14) **akcent architektoniczny** – część budynku, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wyróżniającą się formę architektoniczną;

15) **dach o połaciach symetrycznych** – dach wielospadowy, dwuspadowy i dwuspadowy z naczółkami, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, a także dach mansardowy, dla którego kąt nachylenia połaci dachowych zawarty pomiędzy płaszczyzną poziomą, przechodzącą przez murłaty, a płaszczyznami przechodzącymi przez krawędź głównej kalenicy dachu i te same murłaty, określają ustalenia planu;

16) **zagospodarowanie tymczasowe** – przeznaczenie terenu lub obiektu, inne niż ustalona planem klasa przeznaczenia terenu, dopuszczone do lokalizacji w danym terenie lub obiekcie, w określonych ustaleniami planu horyzoncie czasowym;

17) **zieleń urządzona** – ogólnodostępne skwery, zieleńce i inne, drobne formy zieleni z pojedynczymi drzewami lub ich zespołami, a także ogrody przydomowe;

18) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie dopuszcza się na skrzyżowaniach dróg/ulic oraz w miejscach zjazdów na działkę lub teren;

19) **trasa rowerowa** – czytelny i spójny ciąg o rozwiązaniach technicznych zapewniających bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, obejmująca wydzielone drogi i ścieżki rowerowe, lub też wydzielone pasy dla ruchu rowerów;

20) **parking terenowy** – jednopoziomowe, odkryte miejsce postojowe dla samochodów osobowych, lub ich zgrupowanie, nie będące elementem pasa drogowego, sytuowane na poziomie terenu;

21) **m.p.** – to miejsce postojowe dla samochodów osobowych;

22) **nośnik reklamowy** – wolno stojąca budowla (np. konstrukcja, stelaż, słup) wraz z nośni-

kiem informacji wizualnej, służącej reklamie, oraz reklamy o powierzchni większej niż 2 m² umieszczane na innych obiektach budowlanych, w tym szczególnie reklamy wielkogabarytowe i wieloprzestrzenne takie jak banner, billboard i megaboard.

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

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

2. Przedmiotem planu są tereny oznaczone symbolami:

- 1) MN - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (§ 23-25);
- 2) MNi - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej (§ 26);
- 3) MNu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (§ 27);
- 4) MW - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (§ 28);
- 5) UO - usług edukacji i wychowania (§ 29);
- 6) ZP - zieleni parkowej (§ 30);
- 7) WS - wód powierzchniowych (§ 31);
- 8) K-E - infrastruktury technicznej (§ 32);
- 9) KS - urządzeń komunikacji samochodowej (§ 33);
- 10) KD - dróg publicznych, w tym:
 - a) KDZ - ulice zbiorcze (§ 34),
 - b) KDL - ulice lokalne (§ 35),
 - c) KDD - ulice dojazdowe (§ 36);
- 11) KDW - dróg wewnętrznych (§ 37);
- 12) KDP - dróg pieszo - jezdnych (§ 38);
- 13) KDC - dróg pieszych (§ 39).

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

1) nowe obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi oraz dokonywać odbudowy, nadbudowy, rozbudowy, przebudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, a także wykonywać inne roboty budowlane - w zakresie zgodnym z ustaleniami planu;

2) infrastrukturę techniczną związaną z obsługą obiektów i terenów, o których mowa w ust. 2, oraz inne sieci i urządzenia, jeśli nie kolidują z ustalonym w planie przeznaczeniem lub nie zakłóca możliwości zabudowy nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu, a także dokonywać ich remontu, przebudowy i rozbudowy;

3) zieleń urządzoną i małą architekturę.

§ 7.1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - jeden budynek lub zespół budynków mieszkalnych jednorodzinnych, rozumianych zgodnie z przepisami odrębnymi, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - budynek mieszkalny niebędący budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w rozumieniu przepisów odrębnych, lub zespół takich budynków, w formach określonych przepisami szczegółowymi planu, wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

3) **zabudowa zamieszkania zbiorowego** - obiekt budowlany, lub jego część, służący do okresowego zamieszkania uczniów, studentów lub pracowników, w tym schronisko młodzieżowe, dom kolonijny, internat, bursa, dom studencki itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

4) **handel detaliczny** - obiekt budowlany, lub jego część, w którym klient może osobiście dokonać detalicznego zakupu towarów, w tym także kupna kuponów gier losowych, sportowych i loteryjnych itp., z wyłączeniem sprzedaży pojazdów i motocykli, sprzętu budowlanego i rolniczego lub ich części oraz stacji paliw (kupna detalicznego paliw);

5) **gastronomia** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczona do prowadzenia restauracji, baru, kawiarni, cukierni, cocktail baru, winiarni, pubu itp. wraz z produkcją prowadzoną na potrzeby usług gastronomii i handlu detalicznego, świadczonych w miejscu wytwarzania produktów, z wyjątkiem usług cateringowych;

6) **rozrywka i kultura** - obiekt budowlany, lub jego część, przeznaczony na salę taneczną, klu-

by osiedlowe i profesjonalne (literackie, artystyczne, taneczne), świetlicę osiedlową, salony gier, kawiarnie internetowe i wypożyczalnię kaset video, z wyjątkiem dyskoteki;

7) **edukacja i wychowanie** – obiekt budowlany, lub jego część, przeznaczony na żłobek, przedszkole oraz szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych, a także pod szkoły artystyczne oraz specjalistyczne, nauczające języków, tańca, rysunku, aktorskie itp. oraz oferujące prowadzenie kursów i szkoleń w zakresie nauczania, z wyjątkiem szkół nauki jazdy pojazdami i szkół tresujących zwierzęta;

8) **sport i rekreacja** – kryte w całości lub części obiekty budowlane umożliwiające uprawianie sportu oraz rekreację, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne itp., oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie itp. wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

9) **usługi techniczne** – budynek lub jego część, w którym wykonywane są usługi w zakresie remontów, napraw, konserwacji i obsługi urządzeń i pojazdów, takie jak usługi mechaniczne, blacharskie, lakiernicze, wulkanizacyjne i wymiany ogumienia, elektrotechniczne i elektroniczne, wymiany części i akcesoriów itp., oraz diagnostyka pojazdów i wykonywanie przeglądów technicznych, a także pomoc drogowa oraz wynajem samochodów, z wyłączeniem stacji paliw i handlu detalicznego pojazdami, lub ich częściami,

10) **usługi bytowe** – punkty usług świadczonych dla lokalnej społeczności, takie jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, stylistyczne, optyczne, pralnicze, fotograficzne, kserograficzne, introligatorskie, internetowe, wykonywania nadruków, dorabiania kluczy, wykonywania pieczętek, solaria, gabinety kosmetyczne i masażu oraz inne, o podobnym charakterze, świadczone indywidualnie dla klienta detalicznego, a także usługi:

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

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

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

a) lokalu użytkowym jednorodzinne go budynku mieszkalnego,

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

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

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

13) **wody powierzchniowe** - ciek i zbiorniki wodne oraz rowy melioracyjne wraz z towarzyszącymi urządzeniami związanymi z gospodarką wodną i rekreacją;

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

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

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

2. Dla terenów, o których mowa § 6 ust. 2, ustala się przeznaczenie podstawowe oraz, w zależności od potrzeb, przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające. Na terenie można sytuować

wyłącznie klasy przeznaczenia ustalone przepisami szczegółowymi planu.

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

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

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

2. Ustala się następujące zasady etapowania realizacji planu:

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

2) do realizacji zabudowy na obszarze objętym II etapem można przystąpić po opracowaniu koncepcji rozbudowy sieci kanalizacyjnej oraz zapewnieniu dojazdów do wydzielonych działek budowlanych planowanymi ulicami, mającymi powiązanie z ul. Wrocławską lub Słoneczną, oraz po zapewnieniu dostępu do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej;

3) postuluje się aby oddanie do użytkowania zabudowy na obszarze objętym I etapem realizacji ustaleń planu było poprzedzone pełnym jego wyposażeniem w sieć wodociągową, kanalizacyjną i elektroenergetyczną.

§ 9.1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz:

1) sytuowania budynków gospodarczych/garażowych blaszanych, składanych z gotowych elementów lub innych o niskiej estetyce wyglądu zewnętrznego;

2) sytuowania wolnostojących wiat gospodarczych/ garażowych;

3) sytuowania na dachach budynków anten odbiorców indywidualnych, lub ich konstrukcji wsporczych, o wysokości większej niż 2 m;

4) wygradzania działek ogrodzeniami wykonanymi z prefabrykatów betonowych oraz o powierzchni ażurowej mniejszej niż 50%, a także wysokości większej niż 1,5 m.

2. Na całym obszarze objętym planem należy:

1) budynki sytuować, w stosunku do granic wydzielonej jednej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi i przepisami szczegółowymi planu;

2) wykonać zieleni urządzoną na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych;

3) w kolorystyce elewacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz usytuowanych w granicach strefy B stosować pastelowe odcienie koloru:

a) ciemnożółtego, w tym szczególnie odcień piaskowy, złocisty i bahama yellow,

b) pomarańczowego, w tym szczególnie odcień bursztynowy, herbaciany i miodowy,

c) jasnobrązowego, w tym szczególnie odcień cynamonowy, miedziany, ochra, rudy, spiżowy i ugier;

4) dachy pokryć dachówką w odcieniach koloru czerwonego lub brązowego, w tym szczególnie stosować odcień ceglasty, cynober, rdzawy, rudy, bordowy, burgund, kasztanowy i brunatny.

3. Zapewnić ukształtowanie węzła urbanistycznego skrzyżowań ulic lokalnych, jako półzamiękniętą przestrzeń wokół wlotów i wylotów ulic, wytworzoną przez budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

1) na terenie oznaczonym symbolem 2MN, z wyłączeniem części terenu położonego w strefie B - ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się zachowanie istniejącego przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

2) przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymagają stosowania rozwiązań techniczno – technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę mieszkaniową i usługową;

3) stosować rozwiązania oraz środki techniczne i technologiczne zapobiegające lub ograniczające

jące niską emisję do powietrza, w tym szczególnie:

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

§ 11.1. Ustala się następujące zasady ochrony przyrody:

- 1) pojedyncze drzewa i szpalery drzew, wskazane na rysunku planu, obejmuje się ochroną:
 - a) dopuszcza się tylko cięcia pielęgnacyjne z wyjątkiem przypadków, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b,
 - b) należy uzupełnić szpalery drzew gatunkami liściastymi, w tym dębami, lipami i klonami;
 - 2) należy zachować inne istniejące drzewa, z wyjątkiem topoli, usytuowane w pasach drogowych dróg i ulic oraz na terenach projektowanej zabudowy, jeśli:
 - a) nie kolidują z zagospodarowaniem terenu, lub nie zagrażają bezpieczeństwu ruchu drogowego,
 - b) nie uniemożliwiają zabudowy działki w sposób zgodny z ustaleniami planu, lub nie zagrażają bezpieczeństwu ludzi i mienia;
 - 3) drzewa możliwe do zachowania należy zabezpieczyć przed uszkodzeniami w trakcie robót budowlanych.
2. W przypadkach uzasadnionych technicznie i gospodarczo drzewa, przeznaczone do usunięcia, przesadzić na teren zieleni parkowej, oznaczonej symbolem ZP, lub wykorzystać do wzmocnienia obudowy biologicznej linii brzegowej rzeki Kościelna.

Rozdział 3

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

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

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, ochronie podlegają:
 - 1) zasadnicze elementy kompozycji urbanistycznej, w tym przebieg ulicy Zielonej, linie zabudowy, historyczne zasady usytuowania budynków, ich gabaryty i ukształtowanie bryły;
 - 2) zabudowa objęta ochroną konserwatorską, oznaczona na rysunku planu;
 - 3) historyczne zasady podziałów parcelacyjnych oraz proporcje powierzchni zabudowanej

działki w stosunku do powierzchni zieleni;

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

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

1) zachowania i rewaloryzacji zasadniczych elementów kompozycji urbanistycznej, o których mowa w ust. 2 pkt 1;

2) kontynuowania, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, nie objętych ochroną konserwatorską, oraz lokalizacji nowych budynków, historycznych zasad usytuowania na działce, zasad kształtowania bryły i gabarytów oraz geometrii dachu;

3) dostosowania wystroju i nawierzchni ul. Zielonej, elementów małej architektury i oświetlenia do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb;

4) osłabienia negatywnego oddziaływania budynków dysharmonijnych, w tym szczególnie budynku położonego przy ul. Zielonej 23 - 25, poprzez zmianę geometrii dachu;

5) modernizacji i budowy nowych oraz przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej na podziemne.

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

§ 13.1. Obejmuje się ochroną konserwatorską budynki:

1) dom jednorodzinny bliźniaczy (l. 20-te XX wieku) – ul. Zielona 11 - 13;

2) dom jednorodzinny bliźniaczy (l. 20-te XX wieku) – ul. Zielona 15 - 17;

3) dom jednorodzinny bliźniaczy (l. 20-te XX wieku) – ul. Zielona 19 - 21;

4) budynek mieszkalny wielorodzinny (l. 20-te XX wieku) ul. Zielona 35;

5) budynek mieszkalny wielorodzinny (l. 20-te XX wieku) ul. Zielona 37.

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

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

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

Rozdział 4

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.1. Następujące tereny ustala się jako obszary przestrzeni publicznej:

1) ZP – tereny zieleni parkowej;

2) KDC – tereny dróg pieszych.

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

1) możliwość lokalizacji:

a) urządzonych miejsc na kontenery do selektywnego zbierania odpadów na terenie ZP,

b) znaków oraz planów informacji wizualnej,

c) nośników reklamowych w formie tradycyjnych słupów reklamowych, o średnicy do 2 m i wysokości do 3,5 m;

2) obowiązek zachowania ogólnej dostępności terenu, w tym dla osób niepełnosprawnych.

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

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

1) obowiązek zachowania jednorodnych kształtów i gabarytów;

2) maksymalną powierzchnię do 5% powierzchni elewacji budynku, na której są zawieszane;

3) maksymalną powierzchnię do 30% tafli szyby, w przypadku sytuowania ich na szybach witrzyn i okien jako malowanych lub naklejanych;

4) zakaz sytuowania:

- a) na konstrukcjach wolnostojących i trójwymiarowych,
- b) jako malowanych na ścianach budynków,
- c) powyżej poziomu parteru budynków,
- d) podwieszania do balkonów i wykuszy oraz wieszania i montowania na ogrodzeniach.

Rozdział 5

Zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości

§ 16.1. Dopuszcza się podział nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

1) podziału nieruchomości zabudowanych można dokonać jeżeli jest on zgodny z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu, przy czym zgodność dotyczy:

- a) zapewnienia dostępu do drogi/ulicy,
- b) możliwości doprowadzenia właściwej dla przeznaczenia terenu infrastruktury technicznej,
- c) zachowania ustaleń przepisów szczegółowych planu oraz warunków przeciwpożarowych, wymaganych przepisami odrębnymi,
- d) uwzględnienia prawnie chronionych interesów stron w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

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

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

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

1) powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej powinna wynosić:

- a) nie mniej niż 2000 m² - dla zabudowy wielorodzinnej w formie zabudowy blokowej lub apartamentowej,
- b) od 1200 m² do 2500 m² - dla zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskiej,
- c) od 600 m² do 1100 m² - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- d) od 450 m² do 800 m² - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- e) od 300 m² do 650 m² - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;

2) szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej powinna wynosić:

- a) nie mniej niż 50 m - dla zabudowy wielorodzinnej w formie blokowej lub apartamentowej,
- b) nie mniej niż 25 m - dla zabudowy wielorodzinnej w formie willi miejskiej,
- c) od 18 m do 30 m - dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- d) od 14 m do 22 m - dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
- e) od 9 m do 14 m - dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

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

1) uzasadnionym skrajnym lub narożnym usytuowaniem działki przy liniach rozgraniczających terenu, o przeznaczeniu określonym planem;

2) działek, na których sytuowanie są budynki istotne dla kompozycji zespołu zabudowy;

3) usytuowania działki w pasie działek przyległych do ulicy zbiorczej KDZ, przy czym powierzchnia działki nie może być większa niż 1300 m².

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

8. Zakaz wtórnego podziału:

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

§ 17.1. Dopuszcza się scalanie nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

2. Ustala się następujące zasady i warunki scalania nieruchomości:

1) dopuszcza się scalanie nieruchomości, gdy istniejąca wielkość i geometria działki jest mniejsza niż określono w § 16 ust. 5 lub uniemożliwia jej wykorzystanie i racjonalne zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

2) scalenie działek nie może przekraczać swym zasięgiem linii rozgraniczających terenów o różnych rodzajach przeznaczenia, wyznaczonych ściśle;

3) postuluje się scalenie i wtórny podział fragmentu działek nr 403 i 405, usytuowanych na terenie oznaczonym symbolem 3MN, oraz działek nr 238, 389 i 239, usytuowanych na terenie oznaczonych symbolem MNu, w sposób zgodny z rysunkiem planu.

Rozdział 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

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

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

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

Rozdział 7

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

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

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

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

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

3. Dojazd do zabudowy:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) usługi bytowe - 2 m.p.;

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

9) usługi drobne – 2 m.p.;

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

- 11) sport i rekreacja – 10 m.p.;
- 12) zieleń parkowa – 5 m.p. na 1000 m² powierzchni terenu.
2. Miejsca postojowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować:
 - 1) na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, w przypadku wymienionym w ust. 1 pkt 1 - 2 i pkt 8 - 9;
 - 2) na terenie UO i KS oraz na parkingach usytuowanych w granicach pasa drogowego ulic lokalnych KDL, wskazanych na rysunku planu, w przypadku wymienionym w ust. 1 pkt 3 i pkt 10 - 11;
 - 3) w pasie drogowym ulicy lokalnej KDL jako przyuliczne miejsca postojowe lub na granicy jej pasa drogowego i terenu ZP lub w granicach terenu ZP jako parking terenowy, w przypadku wymienionym w ust. 1 pkt 4 – 7 i pkt 12.
3. Na terenie UO sytuować miejsca postojowe dla rowerów.
4. W pasach drogowych ulicy KDL, KDD i KDW postuluje się sytuować przyuliczne miejsca postojowe w ilości min 1 m.p. na 5 domów jednorodzinnych, położonych przy poszczególnych ich odcinkach, w tym szczególnie:
 - 1) na parkingach wyznaczonych w granicach pasa drogowego, wskazanych na rysunku planu;
 - 2) naprzemiennie w pasach zieleni przydrożnej, przy zachowaniu ciągłości szpaleru drzew, wymaganego przepisami szczegółowymi.

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i ochrony przeciwpożarowej – wyłącznie z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) sieć wodociągową rozbudować w układzie zapewniającym ciągłość dostawy wody do odbiorców,
- 3) parametry sieci wodociągowej winny zapewnić zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków i rozwoju sieci kanalizacyjnej:
 - 1) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków;
 - 2) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, na terenach planowanej zabudowy dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich odbioru i oczyszczenia;
 - 3) wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych – odprowadzić do urządzeń kanalizacyjnych po uprzednim podczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;
 - 4) wody opadowe i roztopowe niezanieczyszczone odprowadzić do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszcza się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach objętych planem oraz wykorzystanie ich do nawadniania terenów zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci elektroenergetycznej i zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących podziemnych sieci elektroenergetycznych średnich napięć z możliwością przebudowy i remontu;
 - 2) istniejące napowietrzne sieci elektroenergetyczne, na odcinkach kolidujących z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, należy przebudować na podziemne;
 - 3) dopuszcza się sytuowanie nowych sieci elektroenergetycznych wyłącznie jako podziem-

nych.

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

1) dopuszcza się sytuowanie sieci ciepłowniczej i zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego;

2) sieci realizować wyłącznie jako podziemne;

3) do czasu realizacji sieci ciepłej dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych w oparciu o zasilanie paliwami stałymi, gazem, energią elektryczną oraz z ekologicznych źródeł ciepła.

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

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

7. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:

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

2) niebezpiecznymi – zgodnie z decyzją właściwego organu, wydaną na podstawie przepisów odrębnych; minimalizować ilość odpadów, gromadzić selektywnie w szczelnych zbiornikach i przekazywać do unieszkodliwienia podmiotom posiadającym odpowiednie zezwolenia;

3) masy ziemne i skalne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na obszarze objętym planem, wykorzystać gospodarczo:

a) do podniesienia poziomu i ukształtowania terenu inwestycji,

b) do rekultywacji terenów wskazanych przez burmistrza miasta, w tym szczególnie wyrobiska poeksploatacyjnego złoża „Brzeg”.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Przeznaczenie oraz zasady ich zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 23.1. **1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

1) zabudowa mieszkaniowa w formach zabudowy bliźniaczej;

2) dopuszcza się rozbudowę poziomą budynków mieszkalnych:

a) przy granicy z działką sąsiednią, przy zachowaniu wysokości górnej krawędzi ich ściany zewnętrznej,

b) wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, przy zachowaniu istniejącej wysokości ściany elewacji frontowej oraz geometrii dachu budynku;

3) na działce sytuować nie więcej niż 2 budynki gospodarcze/garażowe jako dobudowane do budynku mieszkalnego lub wolnostojące; suma powierzchni zabudowy budynków nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego, usytuowanego na działce;

4) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 - 3m oraz przy granicy działki;

5) linia zabudowy - obowiązująca, historyczna, zgodnie rysunkiem planu;

6) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) wskaźnik zabudowy – do 25%,

b) teren biologicznie czynny – min. 40%;

7) gabaryty i wysokości budynków:

a) mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, przy zachowaniu istniejącej wysokości do górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy dachu,

b) pozostałych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7 m do kalenicy dachu;

8) geometria dachu - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40 - 50°, z wyjąt-

kiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połaci dachowych.

§ 24.1. **2MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**, dla których ustala się przeznaczenie:

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

§ 25.1. **3MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 2) budynki gospodarcze/garażowe sytuować wyłącznie jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 – 3 m od granicy działki;
 - 3) linia zabudowy – obowiązująca 6 m lub 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 25%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
 - 5) gabaryty i wysokości budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 9 m do 10 m do kalenicy dachu;
 - 6) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40 - 50°, sytuowany kalenicą w sposób zgodny z rysunkiem planu, przy czym dla zabudowy sytuowanej kalenicą prostopadle do frontu działki dopuszcza się tylko dach dwuspadowy, dwuspadowy z naczólkami, lub mansardowy ze szczytami.

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa

w ust. 1:

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

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

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) uzupełniające – usługi drobne, wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się usytuowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie na działkach lokalizacji budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy; zabudowę mieszkaniową wielorodzinną sytuować w formie willei miejskich;
 - 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną sytuować w formie zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej;
 - 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych sytuować w formie parkingu terenowego oraz garażu wbudowanego, dobudowanego lub wolnostojącego;
 - 4) na działce dopuszcza się usytuowanie max. jednego wolnostojącego budynku gospodarczego/garażowego;
 - 5) budynki sytuować w odległości min 1,5 m od granicy działki;
 - 6) poziom parteru budynku mieszkalnego sytuować od 0,6 m do 1,0 m nad poziomem terenu;
 - 7) obowiązuje usytuowanie ogrodzeń, od strony drogi KDL i KDP, na obowiązującej linii zabudowy; teren przed elewacją frontową budynku zagospodarować zielenią urządzoną;
 - 8) linia zabudowy - obowiązująca lub nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych, w tym z wbudowanym/dobudowanym budynkiem gospodarczym/garażowym – 6 m lub 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 25%, przy czym powierzchnia zabudowy wolnostojącego budynku gospodarczego/garażowego powinna wynosić do 70 m²,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
 - 10) gabaryty i wysokości:
 - a) budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz od 10 m do 13 m do kalenicy dachu, z wyjątkiem budynków istotnych dla kompozycji zespołu zabudowy, dla których ustala się obowiązującą wysokość 3 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, lub dwóch kondygnacji nadziemnych z poddaszem nieużytkowym, oraz do 13 m do kalenicy dachu,
 - b) budynków gospodarczych/garażowych – do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 7,0 m do kalenicy dachu;
 - 11) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40 - 50°, na budynkach mieszkalnych sytuowany kalenicą w sposób zgodny z rysunkiem planu, przy czym dla zabudowy sytuowanej kalenicą prostopadle do frontu działki dopuszcza się tylko dach dwuspadowy, dwuspadowy z naczółkami, lub mansardowy ze szczytami.

§ 28.1. **MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, dla których ustala się przeznaczenie:

czenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) uzupełniające: handel detaliczny, gastronomia, rozrywka i kultura, usługi bytowe, wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) zabudowę mieszkaniową sytuować w formie zabudowy blokowej, apartamentowej lub willi miejskich;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające sytuować w formie usług o małej powierzchni, wyłącznie w parterach budynków przeznaczenia podstawowego;
 - 3) na terenie:
 - a) usługi sytuować wyłącznie w budynkach położonych na obowiązującej linii zabudowy, określonej rysunkiem planu; należy zapewnić dostęp do usług klientom z ciągu pieszego, oznaczonego symbolem KDC,
 - b) budynki sytuować z uwzględnieniem spływu wód opadowych w kierunku rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem WS,
 - c) w przypadku zachowania rowu melioracyjnego, oznaczonego symbolem WS, wzmocnić obudowę biologiczną jego brzegów zielenią urządzoną,
 - d) zapewnić usytuowanie akcentów architektonicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu;
 - 4) miejsca postojowe sytuować na parkingu terenowym oraz:
 - a) jako wbudowane w podziemną lub pierwszą – nadziemną kondygnację budynków mieszkalnych,
 - b) w wolnostojących zespołach garaży, przy czym ich liczba nie może być większa niż 25% wymaganej planem minimalnej liczby miejsc postojowych dla terenu;
 - 5) tereny niezabudowane na działce należy użytkować wspólnie;
 - 6) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – 6 m lub 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 35%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 40%;
 - 8) gabaryty i wysokości:
 - a) budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych – 4 kondygnacje nadziemne, w tym użytkowe poddasze, oraz do 16 m do kalenicy dachu,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych – do 7 m do najwyższego położonego punktu obiektu budowlanego;
 - 9) geometria dachu - dach o połaciach symetrycznych i kątach nachylenia 40 - 50°.

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

- 1) podstawowe: edukacja i wychowanie;
 - 2) uzupełniające: sport i rekreacja, zabudowa zamieszkania zbiorowego, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się zasady zagospodarowania i zabudowy terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) podnieść walory funkcjonalno - użytkowe i estetyczne strefy przedwejściowej budynków przeznaczenia podstawowego;
 - 2) terenowe urządzenia sportowo - rekreacyjne izolować pasem zieleni sytuowanym wzdłuż drogi KDL i KDD z min. 30% udziałem zieleni zimozielonej;
 - 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących;
 - 4) zaleca się zmianę lokalizacji istniejącego zjazd z terenu KDP na drogę KDL lub KDD;
 - 5) linia zabudowy:
 - a) obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nieprzekraczalna – min. 5 m granicy pasa drogowego drogi KDL i KDD, lub wyznaczona elewacją frontową budynku, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik zabudowy – do 30%,
 - b) teren biologicznie czynny – min. 10%;

7) gabaryty i wysokości:

a) budynków – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, oraz do 18 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 9 m;

8) geometria dachu – dach o połaciach symetrycznych, o spadkach 25 - 50°; dopuszcza się zachowanie dachu płaskiego.

§ 30.1. **ZP – tereny zieleni parkowej**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zieleń parkowa;

2) uzupełniające: wody powierzchniowe i infrastruktura techniczna.

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

1) dokonać nasadzeń komponowanych zieleni z przewagą gatunków zgodnych z siedliskiem, z min. 20% udziałem zieleni zimozielonej;

2) zapewnić wysokie walory estetyczne i użytkowe zagospodarowania, w tym szczególnie nawierzchni, małej architektury, informacji wizualnej i oświetlenia terenu;

3) w granicach terenu sytuować obiekty małej architektury takie jak posągi, rzeźby, figury, tablice pamiątkowe i inne obiekty architektury ogrodowej, podnoszące prestiż terenu;

4) linia zabudowy – nieprzekraczalna, zgodna z przepisami odrębnymi;

5) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik zabudowy – do 2%,

b) teren biologicznie czynny – min. 70%;

6) gabaryty i wysokości:

a) budynków – 1 kondygnacja nadziemna i do 7 m do kalenicy dachu,

b) pozostałych obiektów budowlanych – do 3,5 m;

7) szerokość elewacji frontowej – do 6 m;

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

§ 31.1. **WS – tereny wód powierzchniowych**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: wody powierzchniowe;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

1) odcinek rzeki Kościelna, usytuowany w granicach planu:

a) wymaga zmiany przebiegu w sposób umożliwiający budowę projektowanej drogi publicznej KDZ,

b) wzmocnienia obudowy biologicznej w sposób niezagrażający bezpieczeństwu ruchu na drodze;

2) dopuszcza się zarurowanie cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

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

1) podstawowe: infrastruktura techniczna;

2) dopuszczalne: ulice.

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

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

2) teren zagospodarować zielenią niską lub wykonać powierzchnie utwardzone;

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

§ 33.1. **KS – tereny urządzeń komunikacji samochodowej**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: urządzenia komunikacji samochodowej;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

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

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

3) teren biologicznie czynny – min. 10%.

§ 34.1. **KDZ – tereny dróg publicznych**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice klasy zbiorczej;
- 2) uzupełniające: wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – od 20 m do 30 m;
 - 2) jezdnia – min. dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 3,5 m; ul. Słoneczna zaleca się wykonać jako drogę dwujezdniową 2/2 z pasem rozdzielczym min. 3 m;
 - 3) chodnik – dwustronny;
 - 4) trasa rowerowa o szerokości min. 2 m;
 - 5) obustronne pasy zieleni urządzonej ze szpalerem drzew liściastych, w tym platany, dęby, lipy i klony;
 - 6) zapewnić ujednoczoną formę przystanków miejskiej komunikacji zbiorowej, z wydzielonym miejscem na informacje i reklamę.

§ 35.1. **KDL – tereny dróg publicznych**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające: wody powierzchniowe i infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) jezdnia – dwupasmowa o szerokości pasa ruchu min. 2,5 m;
 - 3) chodnik – dwustronny;
 - 4) obustronne pasy zieleni urządzonej o szer. min. 1,5 m ze szpalerem drzew liściastych dekoracyjnie kwitnących jak np. głóg, robinia, wiśnia piłkowana i magnolia;
 - 5) skrzyżowania ulic lokalnych rozwiązywać w formie ronda, umożliwiającego spowolnienie ruchu wewnątrzsiedlowego.

§ 36.1. **KDD – tereny dróg publicznych**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 10 m;
 - 2) jezdnia – dwupasmowa;
 - 3) chodnik – min. jednostronny;
 - 4) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m należy sytuować parkingi terenowe.

§ 37.1. **KDW – tereny dróg wewnętrznych**, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulice klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – min. 10 m;
 - 2) jezdnia – min.. jednopasmowa;
 - 3) chodnik – min. jednostronny;
 - 4) ulicę, niezapewniającą przejazdu bez zawracania, zakończyć placem manewrowym o wymiarach wymaganych przepisami odrębnymi dla dróg pożarowych;
 - 5) w pasie drogowym o szerokości większej niż 10 m należy sytuować parkingi terenowe.

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

- 1) podstawowe: ulice pieszo - jezdne;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m;
 - 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
 - 3) jezdnię realizować bez krawężników; nawierzchnię i wystrój posadzki dostosować do wymogów bezpieczeństwa ruchu, w tym szczególnie pasy ruchu kołowego i pieszego zróżnicować

barwą i fakturą nawierzchni;

4) zapewnić atrakcyjnie skomponowaną przestrzeń oraz wysokie walory estetyczne nawierzchni, informacji wizualnej i oświetlenia.

§ 39.1. **KDC – tereny dróg pieszych**, dla których ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: ulice piesze;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 4 m do 8 m;

2) zapewnić atrakcyjnie skomponowaną przestrzeń oraz wysokie walory estetyczne nawierzchni, informacji wizualnej i oświetlenia;

3) zieleń urządzoną sytuować w formie zieleni komponowanej.

Dział III

Przepisy końcowe

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

1) dotychczasowy sposób ich zagospodarowania, urządzenia i użytkowania, jeśli nie narusza on wymogów przepisów odrębnych;

2) zakaz:

a) budowy nowych altanek, stałe związanych z gruntem, na terenach rodzinnych ogrodów działkowych,

b) prowadzenia nowych sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej w sposób utrudniający lub uniemożliwiający realizację ustaleń planu.

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

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

1) KP, KS, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDP, KDC, K-E i ZP – na 5%;

2) 3MN, MNi, MNu i MW – na 20%.

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

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

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

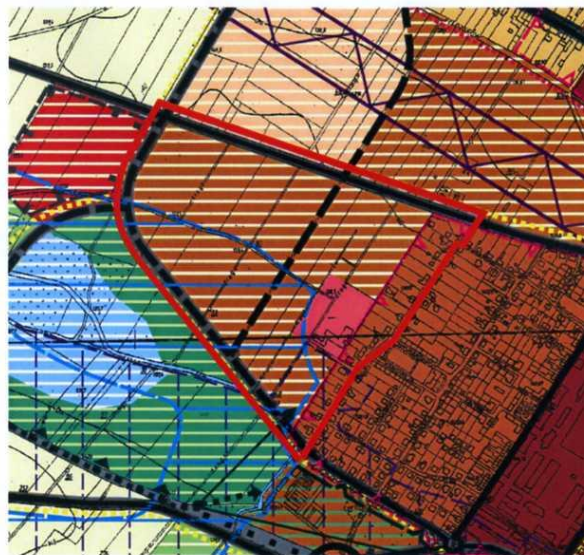
§ 43. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z dnia 6 lutego 2004 r. Nr 7, poz. 121).

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

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

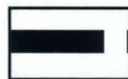
Przewodniczący
Rady Miejskiej Brzegu
Mariusz Grochowski

WYRYS ZE STUDIUM



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

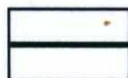


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

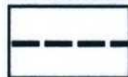


GRANICA ETAPOWANIA REALIZACJI PLANU

1. OZNACZENIA REGULACYJNE



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



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

2. PRZEZNACZENIE TERENÓW



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
EKSTENSYWNEJ






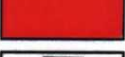

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
INTENSYWNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
Z USŁUGAMI

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

3. ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW I KSZTAŁTOWANIE ZABUDOWY

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

4. OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW

	STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	BUDYNKI OBJETE OCHRONA KONSERWATORSKĄ

5. OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU



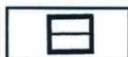
POJEDYŃCZE DRZEWA I SZPALERY DRZEW OBJĘTE OCHRONĄ

6. SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU



GRANICE POTENCJALNEGO ZASIEGU LOKALNYCH PODTOPIEN

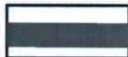
INFORMACJE PLANU



POSTULOWANY SPOSÓB SYTUOWANIA BUDYNKÓW



POSTULOWANE GRANICE WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW WŁASNOŚCIOWYCH



JEZDNIĘ ORAZ PARKINGI OSIEDLOWE



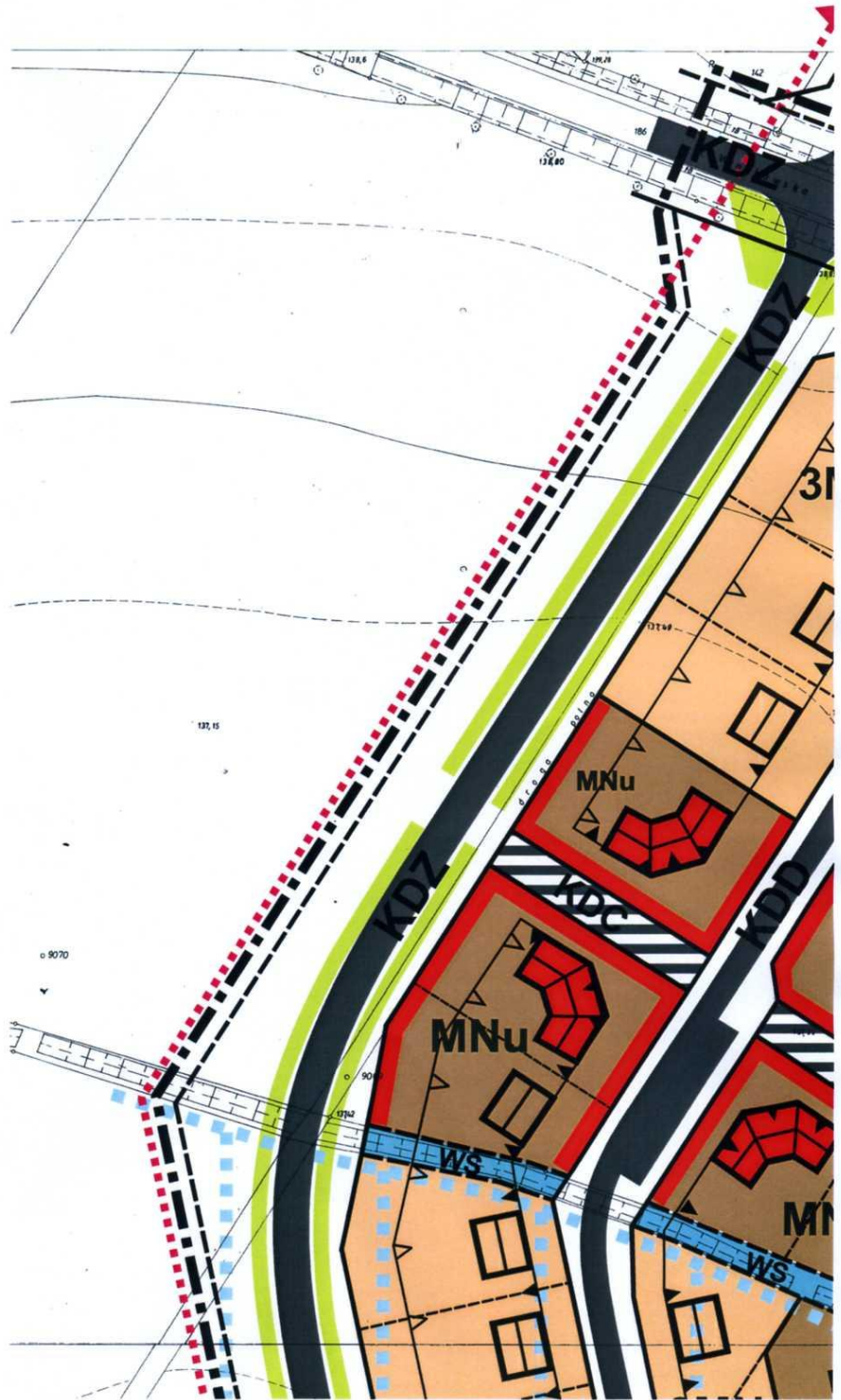
POSTULOWANE PASY ZIELENI PRZYDROŻNEJ ORAZ SKWERY



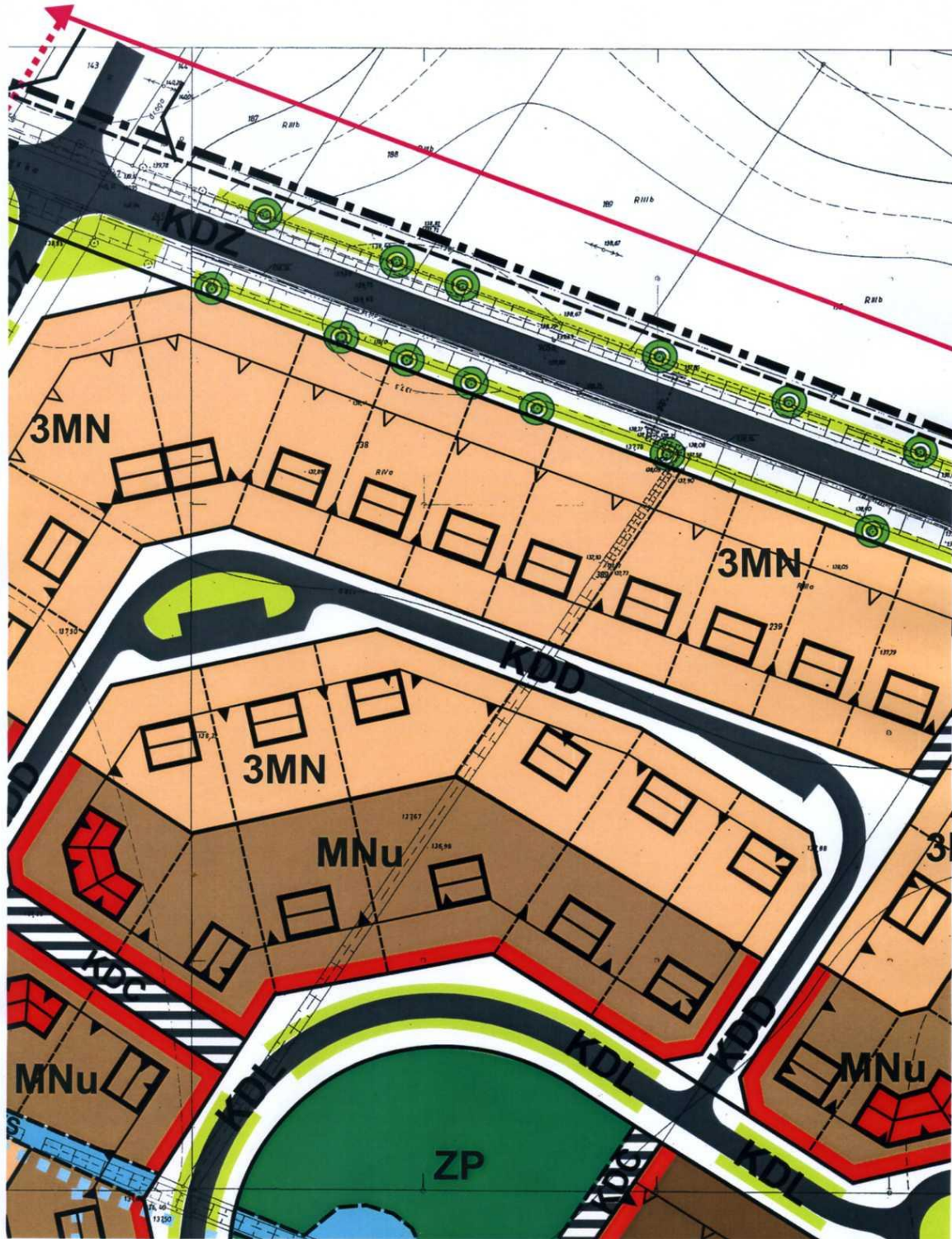
ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15kV - WYMAGANA PRZEBUDOWA/NOWY PRZEBIEG

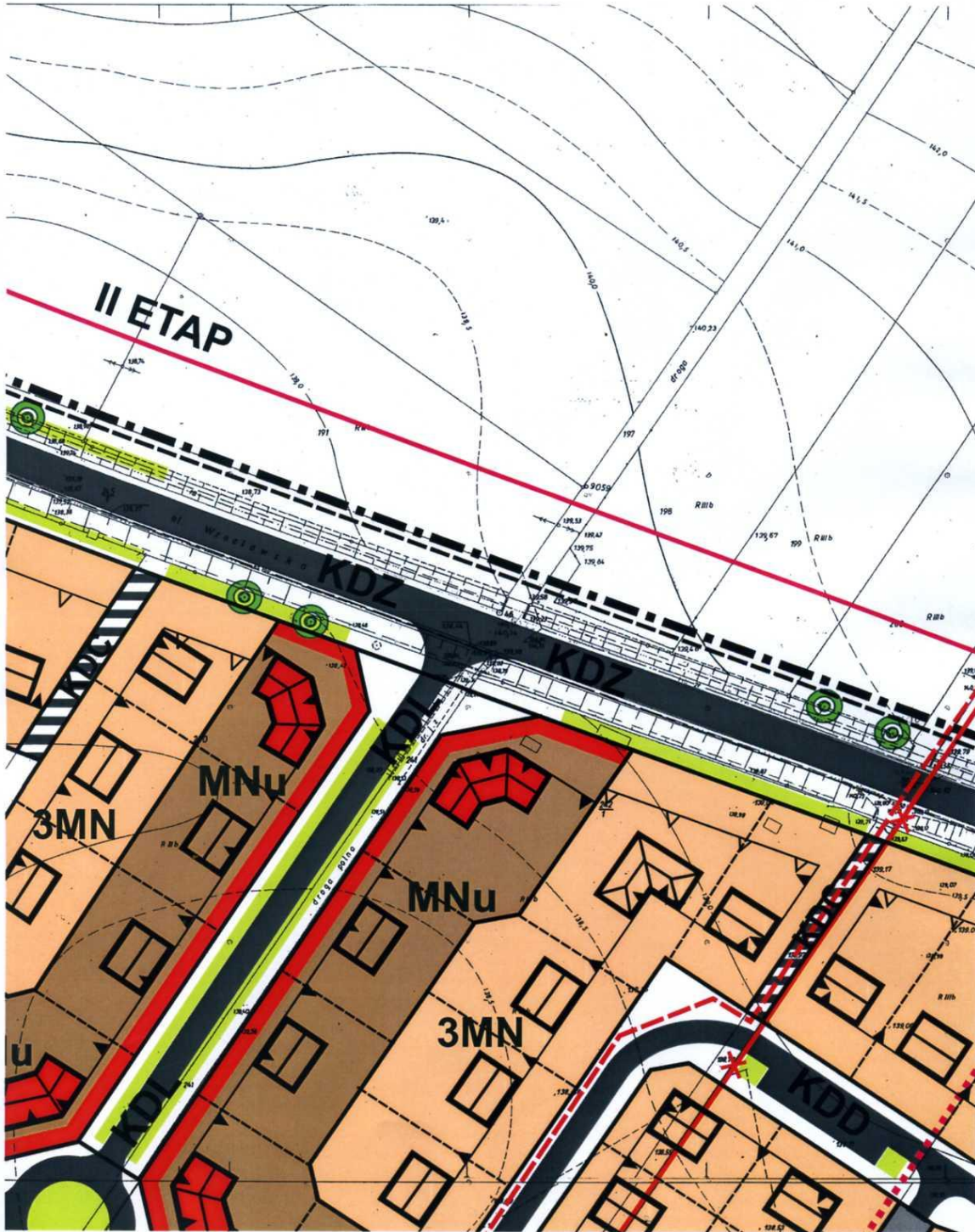


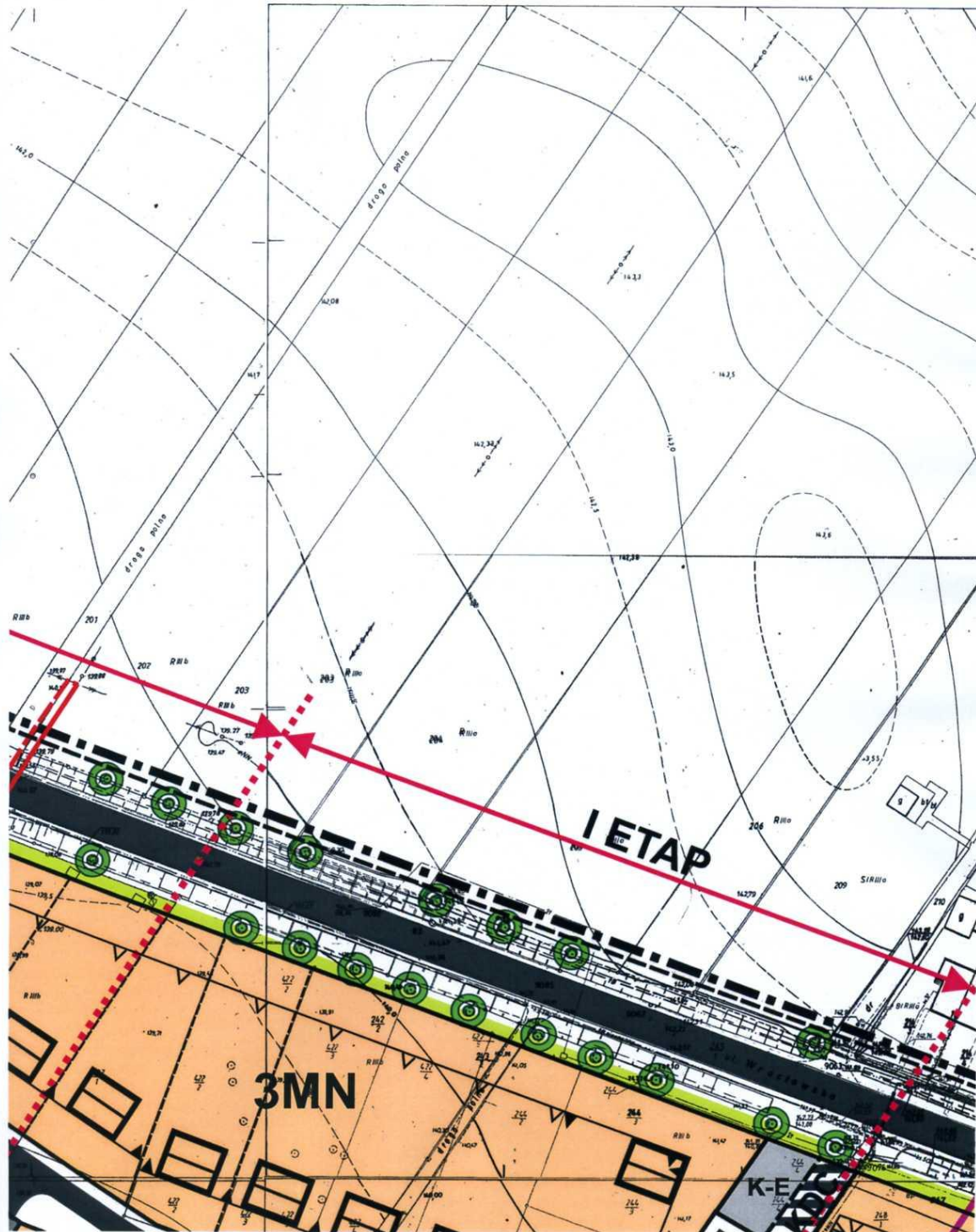
1

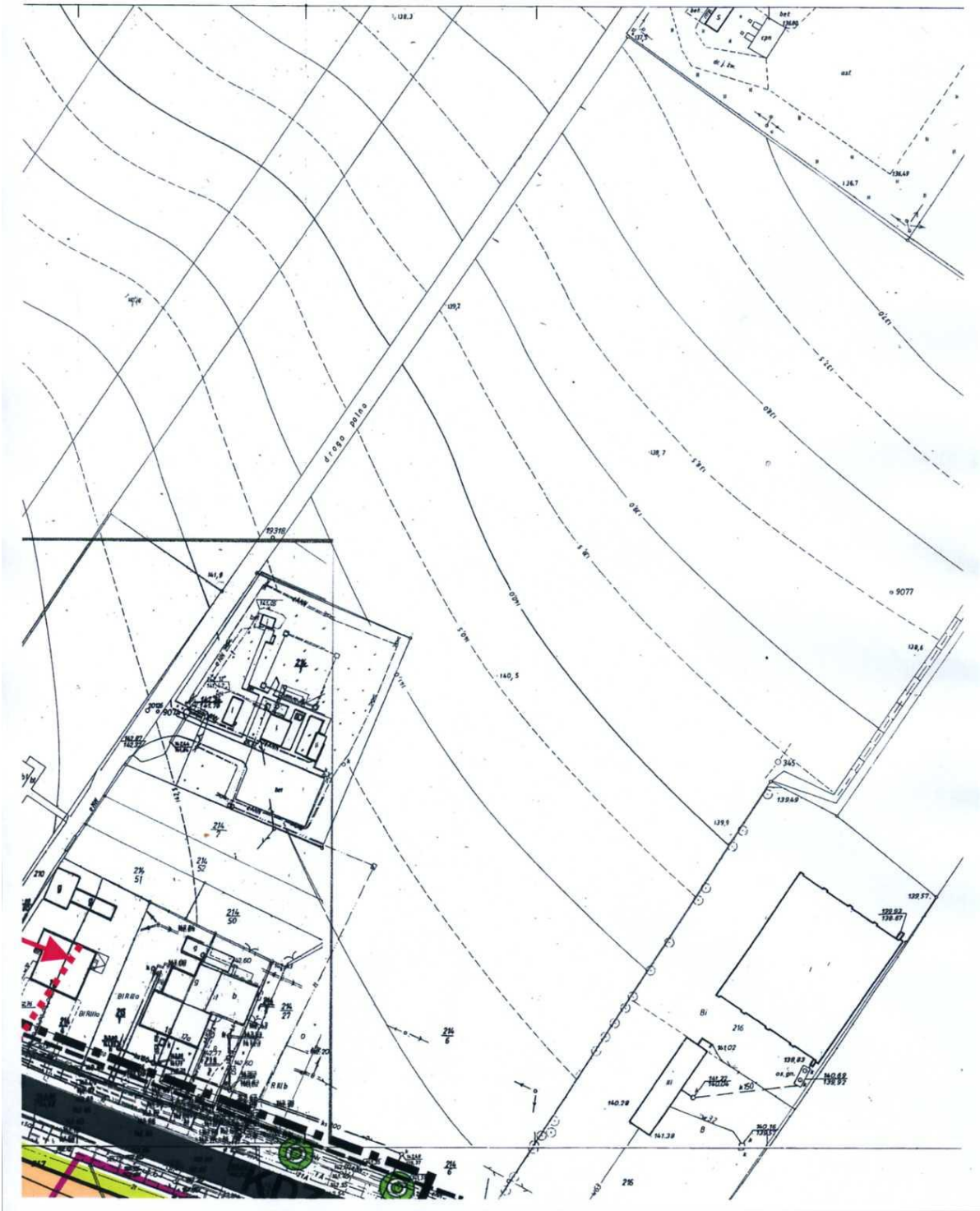


2

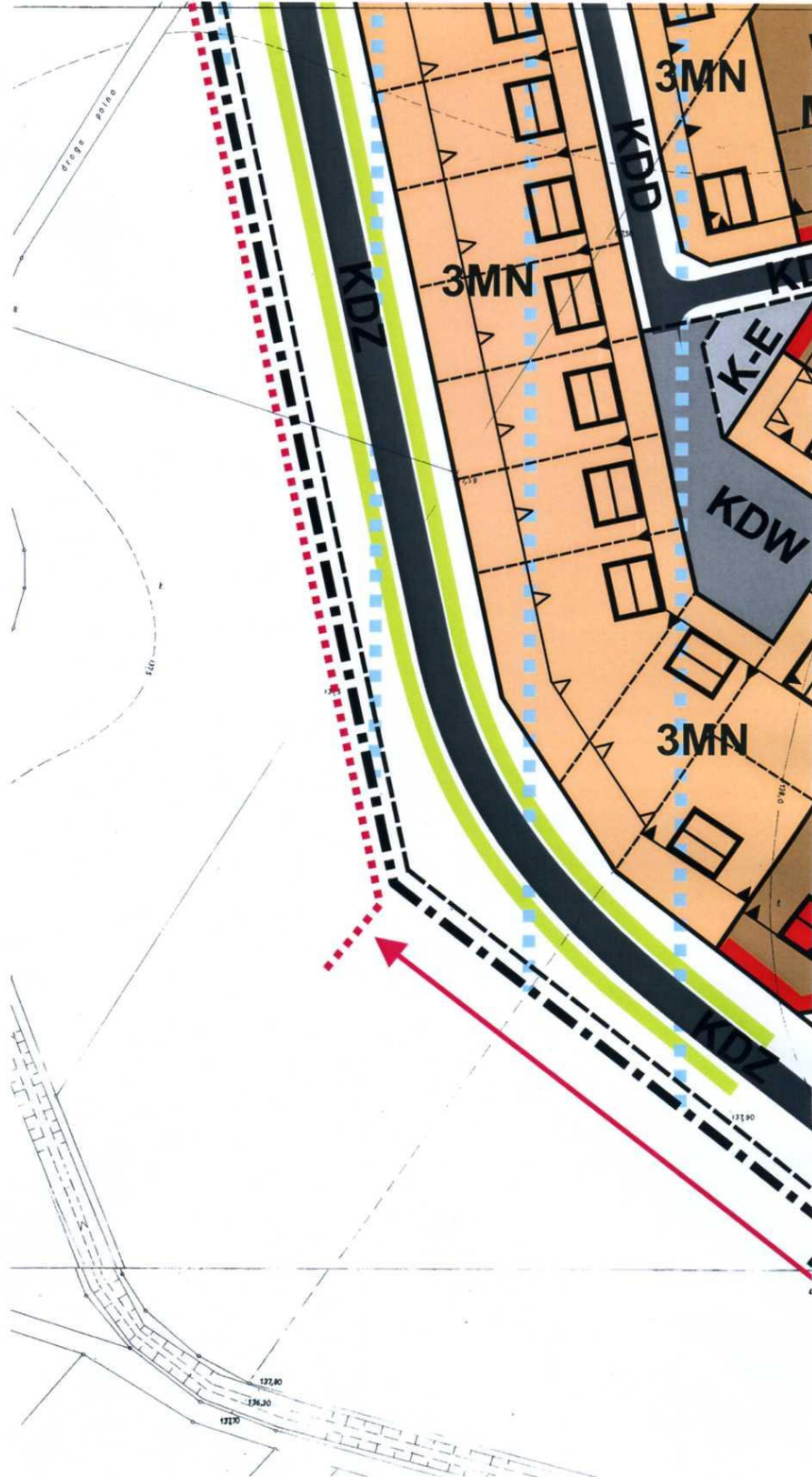


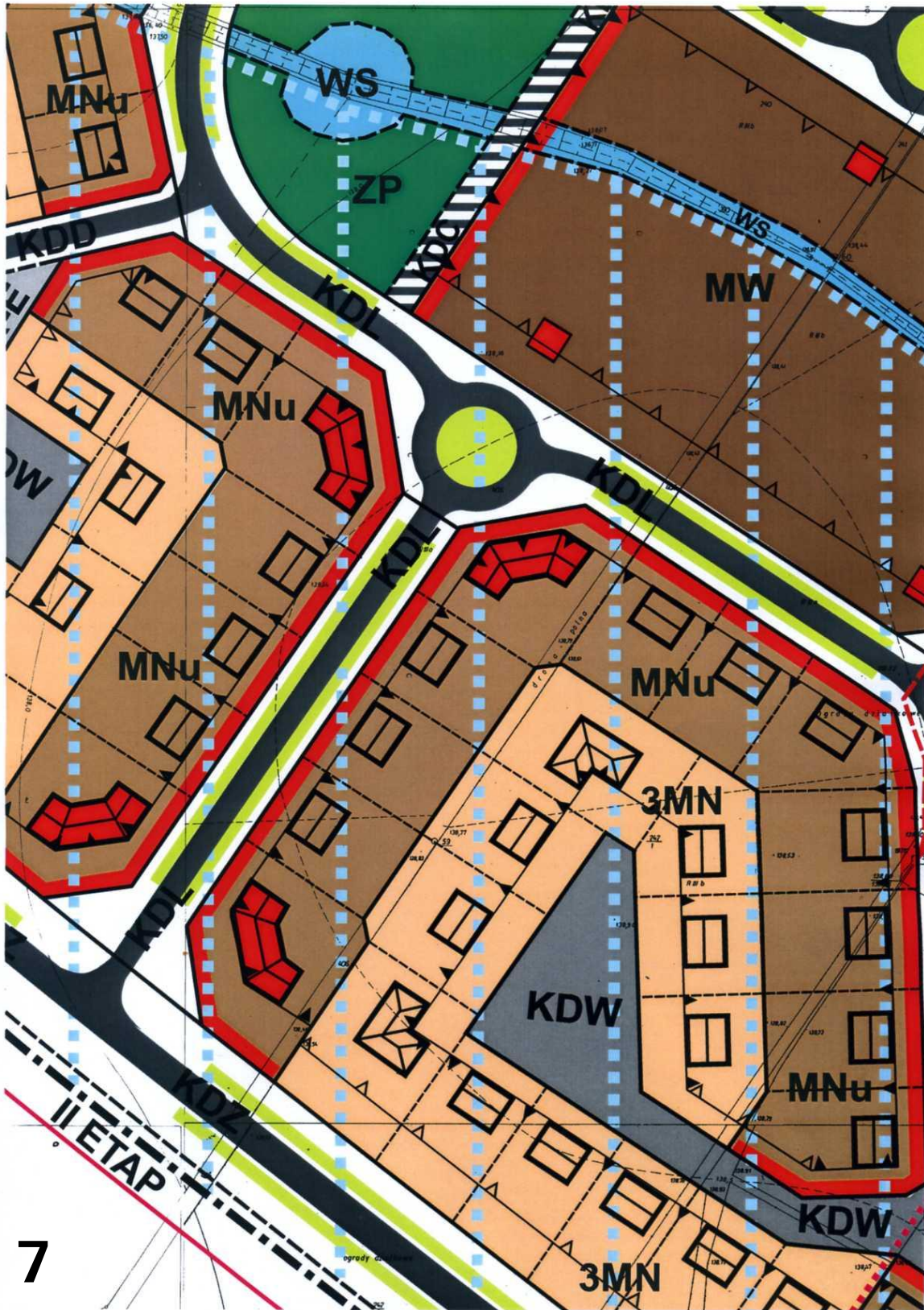




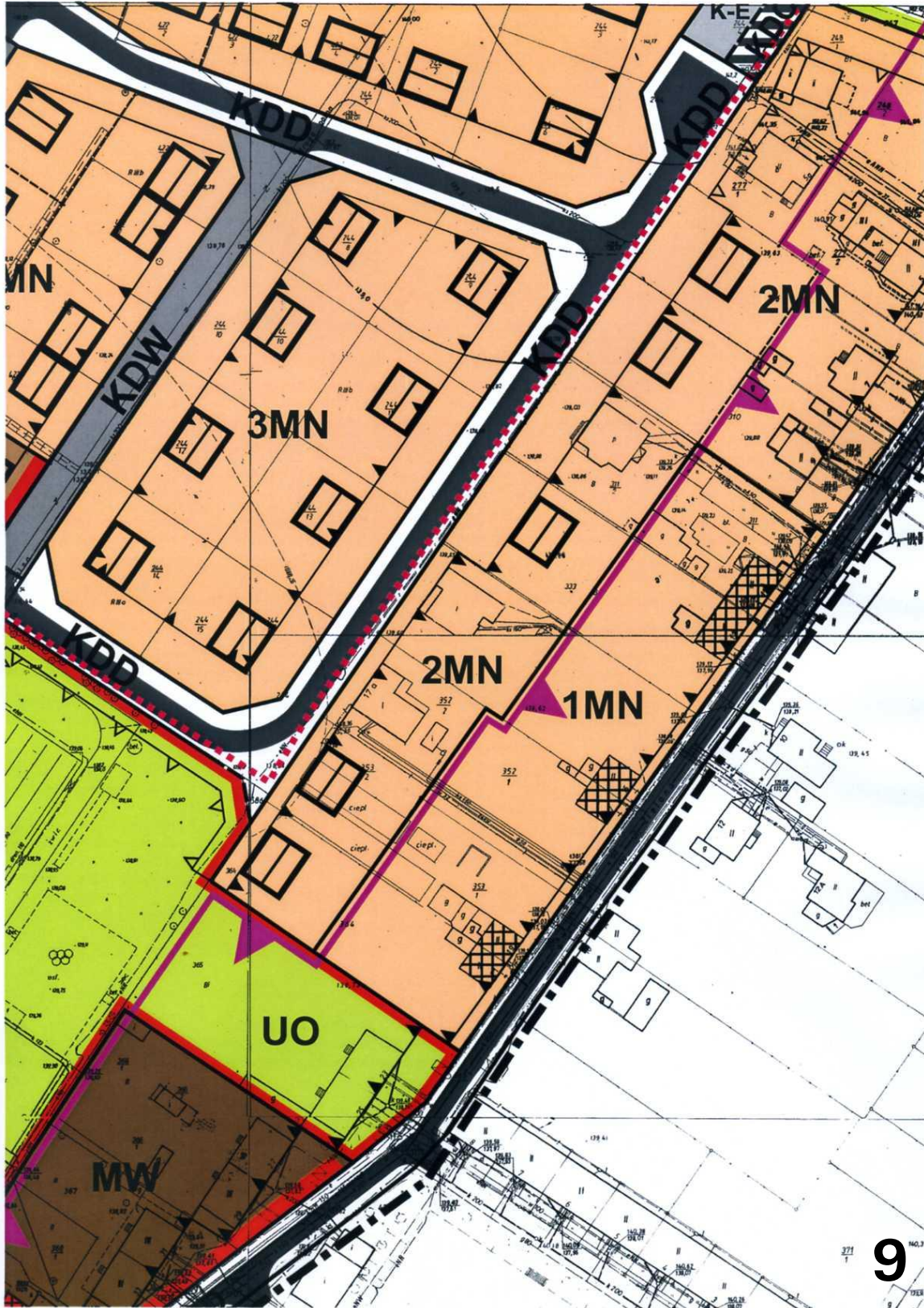


6

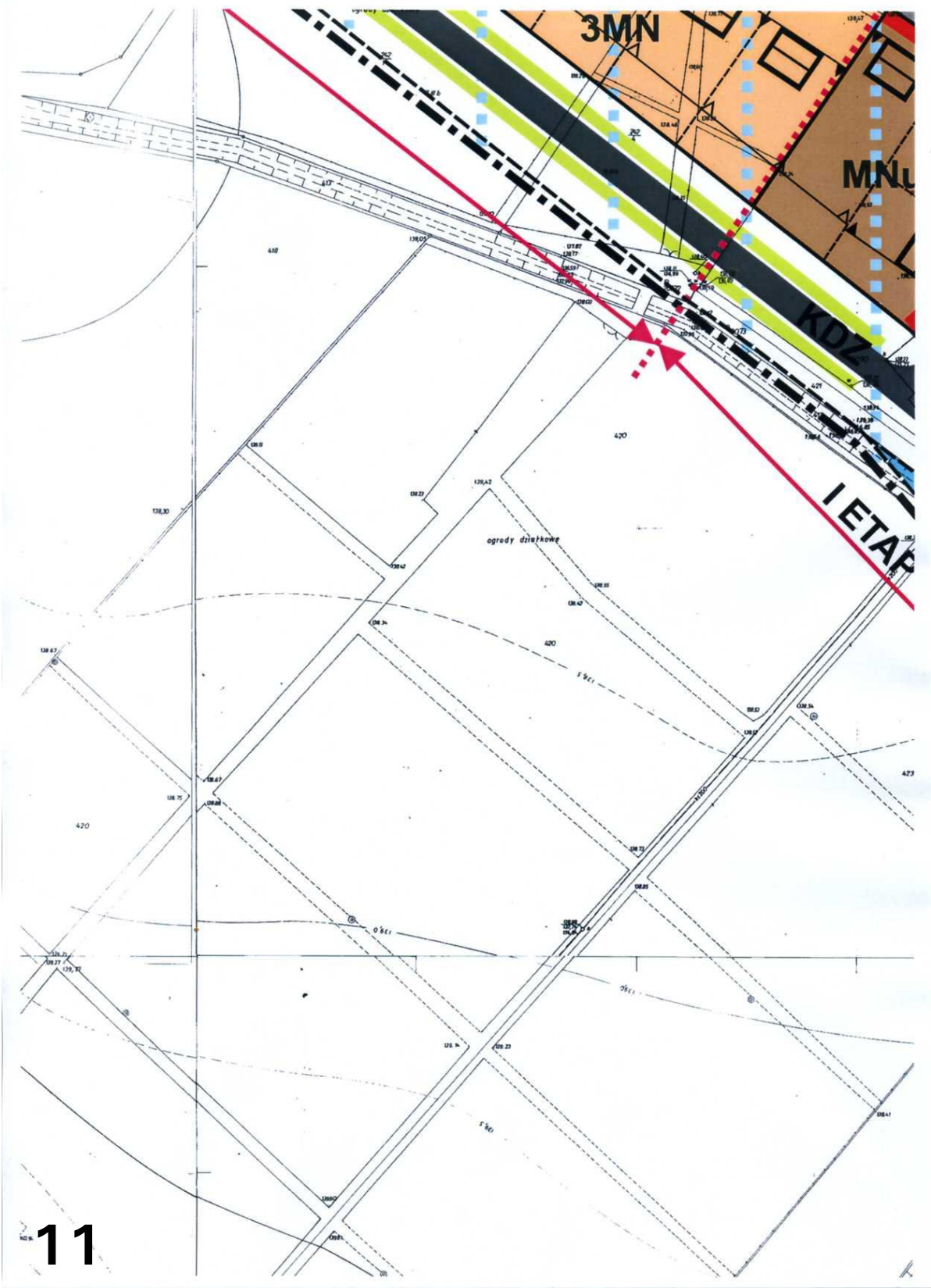


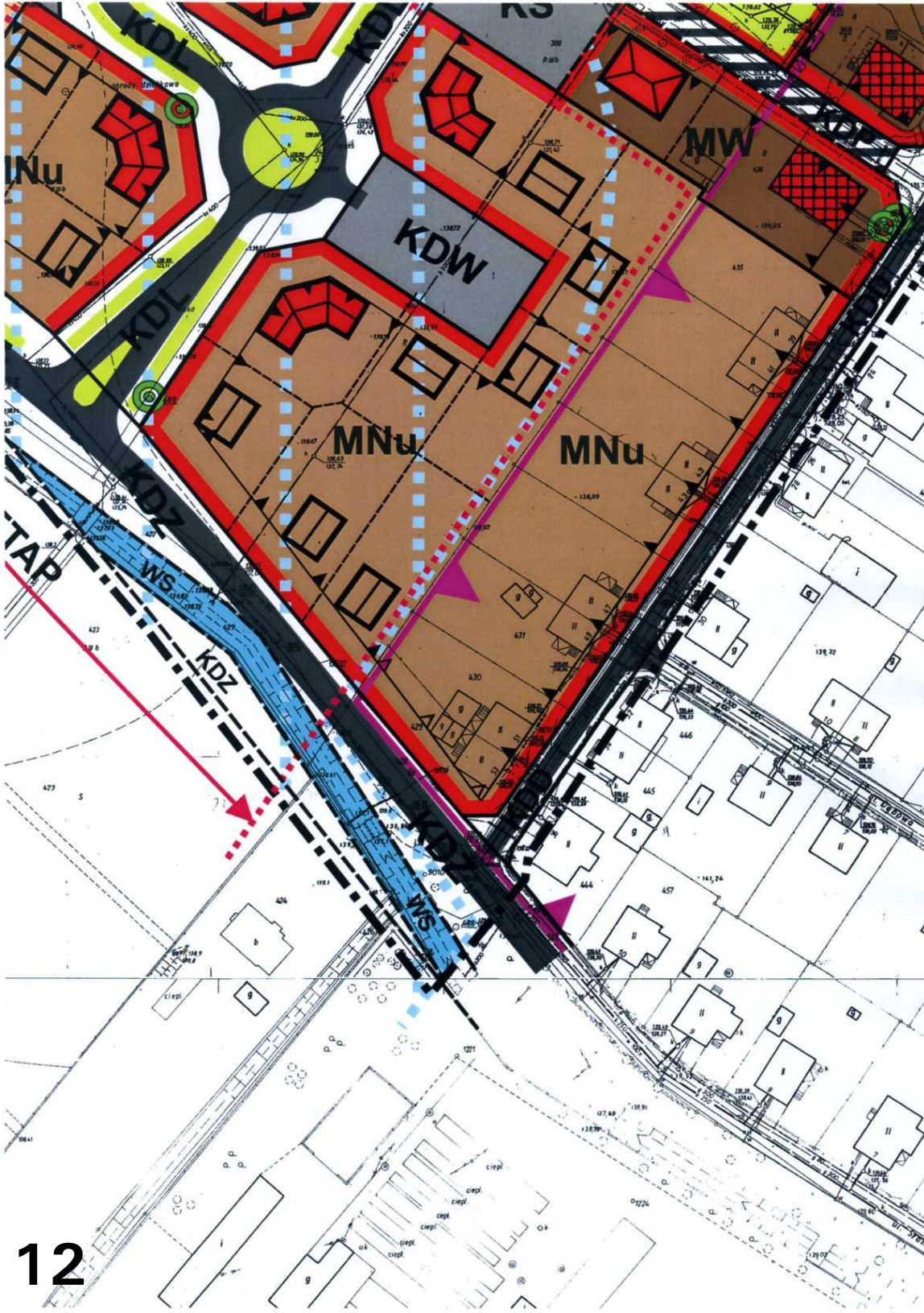


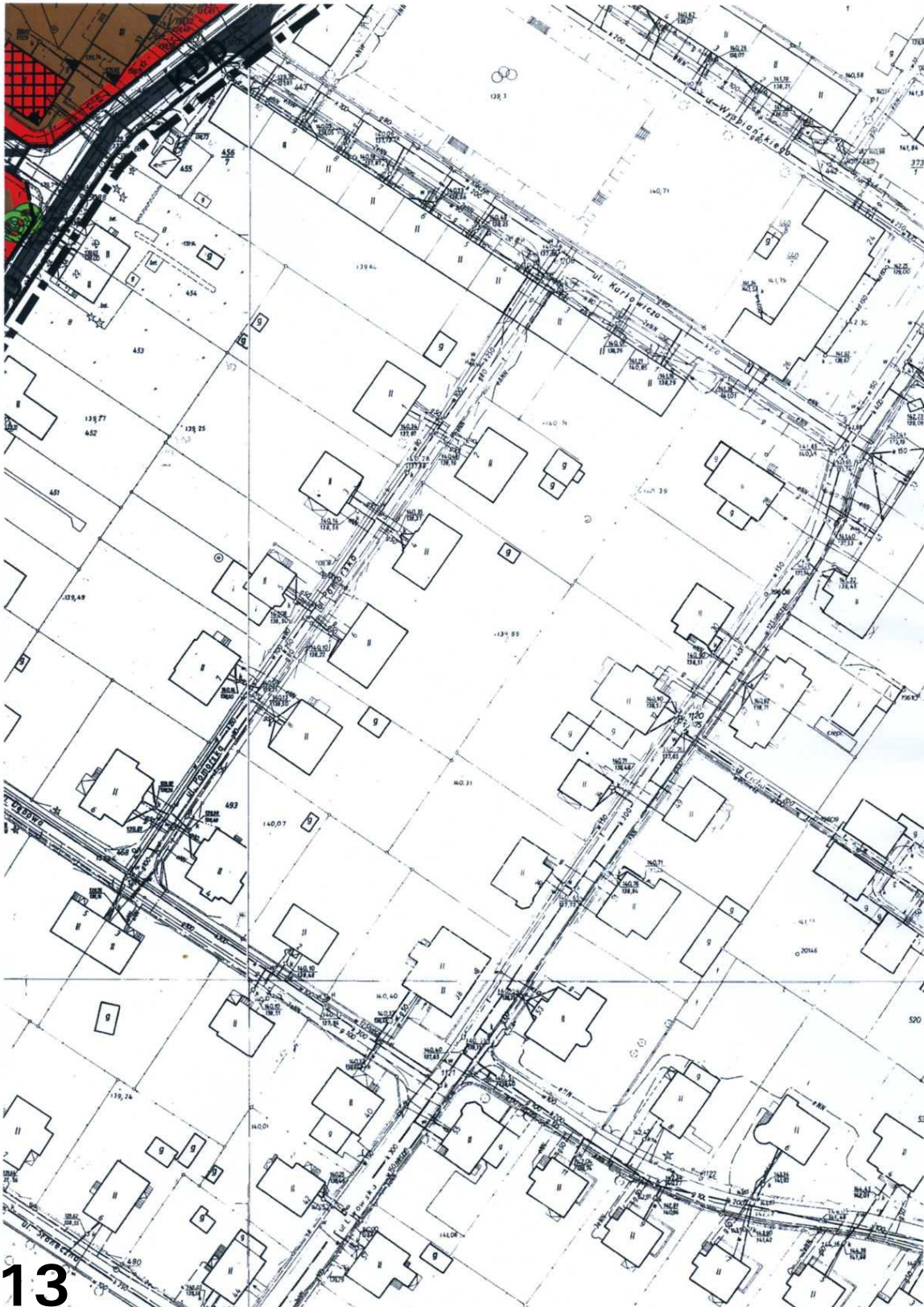












13

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

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

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

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

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

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

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

1) inwestycje ujęte ww. planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg – zachodnie osiedle mieszkaniowe TIVOLI, które należą do zadań własnych gminy, obejmują:

- a) budowę gminnych dróg publicznych i wewnętrznych,
- b) rozbudowa wodociągu komunalnego,
- c) rozbudowę miejskiego systemu kanalizacyjnego,
- d) realizację terenu ogólnodostępnej zieleni parkowej;

2) ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- a) środki własne – w oparciu o wieloletni plan inwestycyjny Gminy Miasto Brzeg; w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie dróg i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z podatku od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich,
- b) fundusze strukturalne,
- c) kredyty, pożyczki preferencyjne,
- d) środki prywatne (porozumienia publiczno – prywatne);
- 3) realizacja ww. zadań odbywać się będzie w trybie zamówień publicznych, możliwa będzie również (stosownie do przepisów) poprzez umowy - porozumienia publiczno – prywatne.