



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 18 czerwca 2014 r.

Poz. 1527

UCHWAŁA NR LIV/372/14 RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 30 maja 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 zmiany: z 2013 r. poz. 645, 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zmiany: z 2012 r. poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379), na wniosek Burmistrza Brzegu Rada Miejska Brzegu stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001 r. zmienione uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r. uchwała: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXXI/184/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 7 września 2012 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od północy ul. Oławską, od południa ul. Wrocławską, od zachodu projektowaną ulicą graniczącą z terenami rolnymi, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

2. Przedmiotem ustaleń niniejszego planu są ustalenia zgodne z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

3. Integralną część planu stanowią:

- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Brzegu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej Brzegu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

5. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **„dominancie wysokościowej”** – należy przez to rozumieć: obiekt budowlany lub jego fragment dominujący swoimi gabarytami nad otoczeniem i koncentrujący uwagę obserwatora;
- 2) **„powierzchni całkowitej zabudowy”** – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, mierzonej po obrysie zewnętrznym ścian;
- 3) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - a) na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią,
 - b) obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 4) **„obowiązującej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, zgodnie z którym (zewnętrzną jej krawędzią) musi się pokrywać frontowa ściana zasadniczej bryły budynku, z zastrzeżeniem:
 - a) na linii zabudowy należy sytuować min. 70% długości elewacji frontowej/frontowych budynku,
 - b) dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych, termoizolacji oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią,
 - obiektów małej architektury, dojeżdż, dojazdów, miejsc do parkowania oraz urządzeń dla niepełnosprawnych,
 - c) linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków stanowiących uzupełniający sposób zagospodarowania;
- 5) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 6) **„przeznaczeniu podstawowym”** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 7) **„przeznaczeniu towarzyszącym”** – należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 8) **„teren”** – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
- 9) **„uciążliwości”** – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
- 10) **„usłudze nieuciążliwej”** – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 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.);
- 11) **„uzupełniającym sposobie zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem zagospodarowania budowlami infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną.

6. Jeżeli w uchwale jest mowa o akcie prawnym z późniejszymi zmianami, należy przez to rozumieć późniejsze zmiany, które nastąpiły do dnia uchwalenia planu.

7. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 1 ust. 5, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.

§ 2.1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) dominanta wysokościowa;
- 6) **MN** – teren zabudowy jednorodzinnej;
- 7) **MN/U** – teren zabudowy jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 8) **MN-U** – teren zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 9) **MNi** – teren zabudowy jednorodzinnej - intensywnej;
- 10) **MNi-U** – teren zabudowy jednorodzinnej - intensywnej i usługowej;
- 11) **MW** – teren zabudowy wielorodzinnej;
- 12) **MW/U** – teren zabudowy wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami;
- 13) **MW-U** – teren zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 14) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 15) **U/US** – teren usług oraz usług sportu i rekreacji;
- 16) **UO/US** – teren usług oświaty oraz usług sportu i rekreacji;
- 17) **ZP** – teren zieleni parkowej;
- 18) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 19) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 20) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 21) **KPR** – teren ciągów pieszo-rowerowych;
- 22) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 23) **IPT** – teren infrastruktury technicznej;
- 24) strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 25) strefa B - ochrony konserwatorskiej;
- 26) strefa K - ochrony krajobrazu kulturowego;
- 27) strefa W - ochrony archeologicznej;
- 28) strefa OW - obserwacji archeologicznej;
- 29) granica pasa technologicznego od linii energetycznej średniego napięcia.

2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:

- 1) orientacyjna linia podziału wewnętrznego;
- 2) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 3) obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) granica obszaru Natura 2000 - Grądy Odrzańskie;

- 5) pomnik przyrody ożywionej;
- 6) granica zalewu wód powodziowych (Q 1%): głębokość wody $h \leq 0,5$ m;
- 7) granica zalewu wód powodziowych (Q 1%): głębokość wody $0,5$ m $< h \leq 2$ m;
- 8) projektowany wał przeciwpowodziowy;
- 9) projektowana ścieżka rowerowa;
- 10) trasa rowerowa;
- 11) sieć napowietrzna średniego napięcia;
- 12) wnetrzowa stacja trafo;
- 13) sieć gazowa niskiego ciśnienia ST 150, ST 250;
- 14) sieć wodociągowa;
- 15) sieć kanalizacyjna ogólnospławna;
- 16) sieć kanalizacyjna sanitarna;
- 17) sieć kanalizacyjna deszczowa;
- 18) sieć ciepłownicza;
- 19) sieć telekomunikacyjna;
- 20) maszt telekomunikacyjny.

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

- 1) **handel detaliczny** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do sprzedaży detalicznej o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 m², przystosowane do przyjmowania klientów oraz sprzedaży gier losowych i zakładów wzajemnych, z wyłączeniem sprzedaży prowadzonej na straganach i targowiskach, stacji paliw, handlu pojazdami samochodowymi, materiałami budowlanymi, opałem;
- 2) **handel hurtowy** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do sprzedaży o maksymalnej powierzchni sprzedaży 2000 m², przystosowane do przyjmowania klientów oraz sprzedaży, z wyłączeniem sprzedaży prowadzonej na straganach i targowiskach oraz stacji paliw;
- 3) **gastronomia** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do prowadzenia restauracji i innych placówek gastronomicznych, z wyłączeniem działalności kateringowej;
- 4) **biura** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do prowadzenia działalności usługowej w zakresie informacji, finansów, ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, prawa, doradztwa, rachunkowości, księgowości, projektowania architektonicznego i inżynierskiego, badań naukowych, archiwizacji, reklamy, tłumaczenia, administracji publicznej, turystyki itp.;
- 5) **edukacja i wychowanie** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na żłobek, przedszkole oraz szkoły, z wyjątkiem szkół wyższych, a także na pozaszkolne formy edukacji (szkoły artystyczne, sportowe, języków obcych, kursy, szkolenia itp.) z wyjątkiem edukacji z zakresu nauki jazdy;
- 6) **poradnie medyczne** - obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, gabinety paramedyczne itp.;
- 7) usługi weterynaryjne;
- 8) **rozrywka i kultura** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone na salę taneczną, kluby osiedlowe i profesjonalne (literackie, artystyczne, taneczne, muzyczne), świetlicę osiedlową, biblioteki, salony gier, kawiarnie internetowe, wypożyczalnię filmów, kręgielnie, sale bilardowe itp. z wyjątkiem dyskotek;
- 9) **sport i rekreacja** – obiekt budowlany umożliwiający uprawianie sportu oraz rekreację, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne, ścianki wspinaczkowe itp. oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie itp.;

- 10) **usługi drobne** – obiekt budowlany lub jego część przeznaczone do prowadzenia działalności związanej z naprawą i konserwacją komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, w tym: elektronicznego sprzętu powszechnego użytku, urzędzeń gospodarstwa domowego, obuwia i wyrobów skórzanych, zegarów, biżuterii itp., fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, usługi introligatorskie, fotograficzne, poligraficzne itp.;
- 11) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 12) **usługi hotelowe** - obiekt budowlany lub jego część przeznaczone do prowadzenia działalności związanej z zakwaterowaniem, takie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe itp.;
- 13) usługi socjalno-opiekuńcze.

Rozdział 2 **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4.1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 „Przepisy ogólne” § 2 ust. 1 pkt 6 ÷ 23 oraz w rozdziale „Ustalenia szczegółowe” § 5 ÷ § 20 uchwały.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:
 - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych,
 - b) wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy,
 - c) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;
 - 2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam na terenach: **ZP, KDZ, KDL, KDD, KPR, KDW, IPT**,
 - b) na terenach: **MN, MN/U, MNi, MW, MW/U**,
 - dopuszcza się lokalizowanie reklam na maksymalnej wysokości – do pierwszej kondygnacji,
 - dopuszcza się lokalizowanie reklam związanych z działalnością prowadzoną w granicach całego terenu,
 - zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 2 m² w granicach jednej działki budowlanej,
 - zakaz lokalizowania reklam wolno stojących,
 - c) na terenach: **MN-U, MNi-U, MW-U, U, U/US, UO/US** zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 6 m² 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 – 12 m 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 terenach: **MW, MW/U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
 - b) na terenach: **MN, MNi, MN/U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - c) na terenach: **MN-U, MNi-U, MW-U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - d) na terenie: **U/US** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - e) na terenie: **UO/US** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 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 o odpowiedniej izolacyjności akustycznych, w tym okien i drzwi dźwiękochłonnych itp., gwarantujących utrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz zabudowy w odległości minimum: 5 m od górnej krawędzi cieków wodnych;
- 7) zakaz grodzenia terenów w odległości minimum: 1,5 m od górnej krawędzi cieków wodnych;
- 8) część obszaru planu znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”, w jego zasięgu obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 9) na obszarze planu znajduje się pomnik przyrody ożywionej: 250-letni dąb szypułkowy, co do którego obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
- 10) część obszaru planu znajduje się w granicach zalewu wód powodziowych, przy wyznaczeniu których przyjęto przepływ o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat (Q 1%): głębokość wody $h \leq 0,5$ m;
- 11) część obszaru planu znajduje się w granicach zalewu wód powodziowych, przy wyznaczeniu których przyjęto przepływ o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat (Q 1%): głębokość wody $0,5 \text{ m} < h \leq 2$ m.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu występują następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) R1 – dom (kamienica czynszowa), ul. Wrocławska 4 (nr rej. 66/2008),
 - b) R2 - kamienica, ul. Wrocławska 6 (nr rej. 124/2010);
- 2) na obszarze planu występują następujące obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) 1 – dom z końca XIX w., ul. Oławska 7,

- b) 2 - dom z końca XIX w., ul. Oławska 11,
 - c) 3 - dom z ok. 1915 r. ul. Oławska 14,
 - d) 4 - dom z 2. poł. XIX w., ul. Oławska 17,
 - e) 5 - dom z XIX/XX w., ul. Oławska 20,
 - f) 6 - dom z ok. 1900 r. ul. Oławska 21,
 - g) 7 - dom z końca XIX w., ul. Oławska 22,
 - h) 9 - dom z ok. 1905 r. ul. Oławska 29,
 - i) 11 - dom z ok. 1910 r. ul. Oławska 33,
 - j) 12 - dom z ok. 1905 r. ul. Oławska 35,
 - k) 13 - dom z ok. 1900 r. ul. Oławska 37,
 - l) 14 - dom z ok. 1880 r. ul. Oławska 41,
 - m) 15 - dom z ok. poł. XIX w. i po 1900 r. ul. Oławska 43,
 - n) 17 - dom z ok. 1900 r. ul. Oławska 51,
 - o) 18 - dom z ok. 1880 r. ul. Oławska 53,
 - p) 19 - dom z ok. 1860 r. ul. Oławska 55,
 - q) 20 - dom z ok. 1915 r. ul. Oławska 59,
 - r) 22 - dom z ok. 1880 r. ul. Oławska 73,
 - s) 23 – bud. mieszk. – gospod. z 1. ćw. XIX, XX w., ul. Oławska 77,
 - t) 24 - dom z ok. 1880 r. ul. Oławska 79,
 - u) 25 - willa z ok. 1910 r. ul. Oławska 99;
- 3) w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
- a) obowiązują ustalenia zawarte w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
 - b) należy zachować: gabaryty budynków, kształt i rodzaj pokrycia dachu, wystrój architektoniczny elewacji, stolarkę okienną i drzwiową,
 - c) zaleca się działania rewaloryzacyjne;
- 4) na części obszaru planu wyznacza się strefę „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej fragment plant miejskich, w obrębie której obowiązuje nakaz:
- a) zachowania i rewaloryzacji kompozycji zieleni,
 - b) dostosowania elementów małej architektury i oświetlenia do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb,
 - c) modernizacji i budowy nowych oraz przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej na podziemne;
- 5) na części obszaru planu wyznacza się strefę „B” – ochrony konserwatorskiej, obejmującej zabudowę przedmieścia oławskiego oraz układu ruralistycznego wsi Rataje w rejonie ul. Oławskiej, w obrębie której:
- a) ochronie podlegają:
 - zasadnicze elementy kompozycji urbanistycznej, w tym przebieg ulicy Oławskiej z ulicowym układem jej zabudowy, linie zabudowy, historyczne zasady usytuowania budynków, ich gabaryty, ukształtowanie bryły, geometria dachu oraz wystrój architektoniczny,
 - zabudowa objęta ochroną konserwatorską, oznaczona na rysunku planu,

- historyczne zasady podziałów parcelacyjnych oraz proporcje powierzchni zabudowanej działki w stosunku do powierzchni zieleni,
- ciąg widokowy ul. Wrocławskiej, zapewniającej obserwację widoku na zamek oraz fragment starego miasta od strony zachodniej, a także wgląd we wnętrza urbanistyczne - Pl. Bramy Wrocławskiej i Pl. Zamkowy,

b) obowiązuje nakaz:

- zachowania i rewitalizacji zasadniczych elementów kompozycji urbanistycznej,
- dostosowania, w przypadku rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, nieobjętych ochroną konserwatorską, oraz lokalizacji nowych budynków do skali i charakteru historycznej zabudowy,
- dostosowania wystroju i nawierzchni ul. Oławskiej oraz Wrocławskiej, elementów małej architektury i oświetlenia do wymogów konserwatorskich i współczesnych potrzeb,
- osłabienia negatywnego oddziaływania budynków dysharmonijnych,
- modernizacji i budowy nowych oraz przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej na podziemne;

- 6) na części obszaru planu wyznacza się strefę „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, tożsamą z zasięgiem strefy „A” i „B” ochrony konserwatorskiej, w obrębie której obowiązują ustalenia jak dla tych stref;
- 7) na części obszaru planu wyznacza się strefę „W” – ochrony archeologicznej, w obrębie której obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) w zakresie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych;
- 8) na części obszaru planu wyznacza się strefę „OW” – obserwacji archeologicznej, w obrębie której obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.) w zakresie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych.

5. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) częściowo obszar planu znajduje się w pasach technologicznych od napowietrznych linii energetycznych: średniego napięcia – sN, po 5,5 m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii energetycznej, które należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej;
- 2) na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią zgodne z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.);
- 3) część obszaru planu znajduje się w granicy terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi od rzeki Odry;
- 4) na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych zgodne z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
- 5) 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 scalania i podziału nieruchomości zgodnych z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 2) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m²;
- 3) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie: 70⁰ – 110⁰.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b tir. 5;
- 2) podczas prac inwestycyjnych nakazuje się uwzględnienie stref technicznych, eksploatacyjnych itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej i indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
 - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie stosowania przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji,
 - e) zakaz lokalizowania pomieszczeń wymagających odwodnienia, w kondygnacji piwnicznej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
 - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie liniami napowietrznymi lub kablami podziemnymi, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 4 lit. c oraz pkt 5 lit. b tir. 5;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
 - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż: 0,5 m od gazociągu;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
 - a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnej z 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 terenu: IPT;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

10. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi:
 - a) dla terenów: **ZP, KDZ, KDL, KDD, KPR, KDW, IPT** – 5%, słownie: pięć procent,
 - b) dla terenów: **MN/U, MN-U, MNi, MNi-U, MW, MW/U, MW-U, U, U/US, UO/US** - 20%, słownie: dwadzieścia procent;
- 2) dla terenów: **MN** stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie ustala się, ze względu na brak zmiany przeznaczenia terenu.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 6.MN, 11.MN, 13.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 53.MN, 54.MN, 56.MN, 70.MN, 72.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) rodzinne ogrody działkowe na terenach: **53.MN, 54.MN, 56.MN.**
2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:**
 - 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) lokale usługowe nieuciążliwe:
 - handel detaliczny,
 - biura,
 - usługi drobne,
 - wyłącznie w części parterowej budynku, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **6.MN, 11.MN, 13.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 53.MN, 54.MN, 56.MN, 70.MN, 72.MN,**
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym na terenach: **6.MN, 11.MN, 13.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 53.MN, 54.MN, 56.MN, 72.MN;**
 - 3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym na terenie: **70.MN;**
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m,
 - b) pozostałej – 6 m;
 - 5) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych na terenach: **53.MN, 54.MN, 56.MN;**
 - 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna – 0,05;

- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów: **6.MN, 11.MN, 13.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 53.MN, 54.MN, 56.MN, 72.MN**; – 30%,
 - b) dla terenu: **70.MN** – 50%;
- 8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 10) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 45° ,
 - b) pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 15° - 45° ;
- 11) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 12) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 13) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
 - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- 6) zakaz lokalizowania garaży.

4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę na terenach: **6.MN, 11.MN, 13.MN, 17.MN, 18.MN, 19.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 44.MN, 53.MN, 54.MN, 56.MN, 72.MN** – 800 m²;
- 2) pod zabudowę na terenie: **70.MN**:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej: 600 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej: 400 m²;
- 3) pod zabudowę na terenie: **16.MN** – 1000 m².

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

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

§ 6.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 39.MN/U, 40.MN/U, 47.MN/U, 57.MN/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
 - a) handel detaliczny,
 - b) gastronomia,
 - c) biura,
 - d) edukacja i wychowanie,
 - e) poradnie medyczne,
 - f) usługi weterynaryjne,
 - g) usługi drobne.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **39.MN/U, 40.MN/U, 47.MN/U, 57.MN/U**,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m,
 - b) pozostałej – 6 m;
- 4) na terenie **57.MN/U** zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych w nowych obiektach budowlanych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,7,
 - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;

- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 45° ,
 - b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 15° - 45° ;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
 - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową: 800 m²;
- 2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową: 1000 m².

§ 7.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 22.MN-U, 58.MN-U, 68.MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
 - handel detaliczny,
 - gastronomia,
 - biura,
 - edukacja i wychowanie,
 - poradnie medyczne,
 - usługi weterynaryjne,
 - usługi drobne,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) rodzinne ogrody działkowe na terenie 58.MN-U.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **22.MN-U, 58.MN-U, 68.MN-U,**
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m,
 - b) pozostałej – 6 m;
- 4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,7,
 - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 9) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 45° ;
 - b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 15° - 45° ;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 11) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
 - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 5) dopuszcza się lokalizowania miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- 6) zakaz lokalizowania garaży.

4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową: 800 m²;
- 2) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową i usługową: 1200 m².

§ 8.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 43.MNi, 48.MNi, 73.MNi ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) lokale usługowe nieuciążliwe:
 - handel detaliczny,
 - biura,
 - usługi drobne,
 - wyłącznie w części parterowej budynku, o udziale powierzchniowym zgodnym z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **43.MNi, 48.MNi, 73.MNi**,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna – 0,05;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów: **43.MNi, 48.MNi** – 35%,
 - b) dla terenu: **73.MNi** – 60%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
 - a) segmentu zabudowy bliźniaczej: 15 m,
 - b) segmentu zabudowy szeregowej: 12 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie $25^0 - 45^0$;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 10) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m,
- 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 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę w układzie bliźniaczym:
 - a) dla terenów: **43.MNi, 48.MNi** – 600 m²,
 - b) dla terenu: **73.MNi** – 400 m²;
- 2) pod zabudowę w układzie szeregowym:
 - a) dla terenów: **43.MNi, 48.MNi** – 450 m²,
 - b) dla terenu: **73.MNi** – 300 m².

§ 9.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **42.MNi-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna,
 - b) zabudowa usługowa:
 - handel detaliczny, z dopuszczeniem sprzedaży prowadzonej na straganach i targowiskach,
 - gastronomia,

- biura,
- edukacja i wychowanie,
- poradnie medyczne,
- usługi weterynaryjne,
- rozrywka i kultura,
- sport i rekreacja,
- usługi drobne,
- obiekty kongresowe i konferencyjne,
- usługi hotelowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenu: **42.MNi-U**,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna dla zabudowy:
 - jednorodzinnej – 0,6,
 - usługowej – 0,8,
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 35%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 25%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej:
 - segmentu zabudowy bliźniaczej: 15 m,
 - segmentu zabudowy szeregowej: 12 m,
 - b) dla zabudowy usługowej – 50 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 30%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 25%;
- 8) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25° - 45° ;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 10) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

- 11) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 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 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie:

- a) bliźniaczym: 600 m²,
- b) szeregowym: 450 m²;

- 2) dla zabudowy usługowej: 1200 m².

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

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) lokale usługowe nieuciążliwe:

- handel detaliczny,
- biura,
- usługi drobne,
- wyłącznie w części parterowej budynku wielorodzinnego, oraz w istniejącym budynku gospodarczym zlokalizowanym na terenie 69.MW,

- b) obiekty małej architektury,

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

- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- e) zieleni urządzonej;

- 2) na terenie 12.MW dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 16 m;

- 4) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów: **9.MW, 12.MW, 71.MW** – 35%,
 - b) dla terenu: **69.MW** – 50%,
 - c) dla terenu: **14.MW** – 60%;
- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 8) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 40^0 - 50^0 , z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połaci dachowych;
- 9) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 10) stosowanie pokrycia na dachach spadzistych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) pokrycie dachów spadzistych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) minimalnie – 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi),
 - b) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:
 - a) dla terenów: **9.MW, 12.MW, 71.MW** – 1200 m²,
 - b) dla terenów: **14.MW, 69.MW** – 800 m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
 - a) handel detaliczny,

- b) gastronomia,
- c) biura,
- d) edukacja i wychowanie,
- e) poradnie medyczne,
- f) usługi weterynaryjne,
- g) usługi drobne,
- h) na terenie **2.MW/U** dodatkowo: usługi sportu i rekreacji, usługi zamieszkania zbiorowego, w tym usługi hotelowe, socjalno-opiekuńcze.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **2.MW/U, 10.MW/U**,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 16 m;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,
 - b) minimalna – 0,05;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 25 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 7) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 40⁰ - 50⁰, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połaci dachowych;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 9) pokrycie dachów spadzistych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 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 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,

- c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
- d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę – 1200 m².

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 5.MW-U, 8.MW-U, 67.MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:

- handel detaliczny,
- gastronomia,
- biura,
- edukacja i wychowanie,
- poradnie medyczne,
- usługi weterynaryjne,
- rozrywka i kultura,
- usługi drobne,
- obiekty kongresowe i konferencyjne,
- usługi hotelowe,

- c) na terenie 8.MW-U: usługi sportu i rekreacji.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania 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: 5.MW-U, 8.MW-U, 67.MW-U,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 16 m;

- 3) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 1,2,
- b) minimalna – 0,05;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – 25%,
 - b) dla zabudowy usługowej – 20%;
- 7) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 40⁰ - 50⁰, z wyjątkiem budynków objętych ochroną konserwatorską, dla których obowiązuje zachowanie istniejącej geometrii i kątów nachylenia połaci dachowych;
- 8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 9) pokrycie dachów spadzistych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 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 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę – 1200 m².

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 4.U, 7.U, 20.U, 41.U, 45.U, 49.U ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa usługowa.

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

- 1) na terenie 20.U dopuszcza się lokalizowanie obiektów obsługi komunikacji samochodowej: stacji paliw;
- 2) na terenie 7.U dopuszcza się lokalizowanie obiektów handlu detalicznego, hurtowego oraz składów i magazynów;
- 3) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) na terenie 7.U lokale mieszkalne w istniejących budynkach,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: 4.U, 7.U, 20.U, 41.U, 45.U, 49.U,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) na terenach: **20.U, 41.U, 45.U, 49.U**: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m,
 - b) na terenach **4.U, 7.U**: 4 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 16 m;
- 5) minimalna wysokość zabudowy na terenie 4.U : 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 10 m;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna:
 - na terenach: **20.U, 41.U, 45.U, 49.U** – 0,8,
 - na terenach: **4.U, 7.U**: 1,2,
 - b) minimalna – 0,05;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;
- 9) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 10) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie $25^0 - 45^0$;
- 11) pokrycie dachów spadzistych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) wymóg opracowania projektu elewacji od strony dróg publicznych oraz zieleni parkowej, w formie jednolitego założenia architektonicznego, dla całego terenu;
- 13) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 14) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę – 1200 m².

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 59.U/US ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa usługowa:
 - handel detaliczny,
 - gastronomia,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) rodzinne ogrody działkowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenu: **59.U/US**,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m,
- 3) dominanta wysokościowa o maksymalnej wysokości 17 m i maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni kondygnacji parterowej budynku;
- 4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,8,
 - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 50 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 9) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25⁰-45⁰;
- 10) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 11) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń azurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;

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

4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę – 1200 m².

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: 21.UO/US ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) usługi oświaty i wychowania,
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
 - handel detaliczny,
 - gastronomia,
 - biura,
 - poradnie medyczne,
 - usługi weterynaryjne,
 - usługi hotelowe,
 - usługi drobne.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenu: **21.UO/US**,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) zieleń urządzona;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m;
- 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 – 50 m;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 7) geometria dachów: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie 25⁰ - 45⁰;
- 8) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 9) pokrycie dachów w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;

10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:

- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;

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

- a) minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
- b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
- c) realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) pod zabudowę: 1200 m².

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

1) przeznaczenie:

- a) zieleń parkowa,
- b) ogrody działkowe na terenie: **55.ZP**.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

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

3) maksymalna wysokość terenowych urządzeń sportowych – 5 m.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;

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

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDZ, 6.KDL, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu: **KDZ**,
- b) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu: **KDL**,
- c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu: **KDD**.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

2) dla terenu: **1.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 28 m ÷ 32,5 m;

3) dla terenu: **2.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 1 m ÷ 6 m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;

4) dla terenu: **3.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 1 m ÷ 3 m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;

5) dla terenu: **4.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 2 m ÷ 3 m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;

6) dla terenu: **5.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 2,5 m ÷ 9,5 m, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;

7) dla terenu: **6.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 9 m ÷ 16 m;

8) dla terenu: **8.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8 m ÷ 12,5 m;

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

10) dla terenów: **7.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10 m.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 23.KDW, 24.KDW, 25.KDW, 26.KDW, 33.KDW, 34.KDW, 35.KDW, 36.KDW, 51.KDW, 52.KDW, 60.KDW, 61.KDW, 62.KDW, 63.KDW, 64.KDW ustala się:

1) przeznaczenie:

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

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do 30 m²;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;
- 3) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 5) dopuszcza się lokalizowania miejsc do parkowania, w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu, minimalnie 1 miejsce do parkowania na 10 ogrodów działkowych;
- 6) zakaz lokalizowania garaży.

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

- 1) dla terenów: **23.KDW, 24.KDW, 33.KDW, 34.KDW, 60.KDW, 61.KDW, 62.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) dla terenów: **25.KDW, 26.KDW, 51.KDW, 63.KDW, 64.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8m wraz z placem do zawracania;
- 3) dla terenu: **35.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 6 m wraz z placem do zawracania;
- 4) dla terenu: **36.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 7 m wraz z placem do zawracania;
- 5) dla terenu: **52.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 8 m ÷ 13 m.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 15.KPR, 37.KPR, 38.KPR, 65.KPR ustala się:

- 1) przeznaczenie: ciągi pieszo – rowerowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,
 - b) budowie infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona;
- 2) dla terenu: **15.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5,5 m ÷ 6,5 m;
- 3) dla terenu: **37.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5 m ÷ 5,5 m;
- 4) dla terenu: **38.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4 m ÷ 4,5 m;
- 5) dla terenu: **65.KPR** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 8,5 m ÷ 9 m.

§ 20.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.IPT, 46.IPT, 66.IPT ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) obiekty małej architektury,

- b) miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenów: **1.IPT, 46.IPT, 66.IPT,**
 - c) zieleń urządzona;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 10%;
- 3) maksymalna wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
- a) na terenach: **1.IPT, 66.IPT** : 8 m,
 - b) na terenie: **46.IPT** : 40 m.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

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

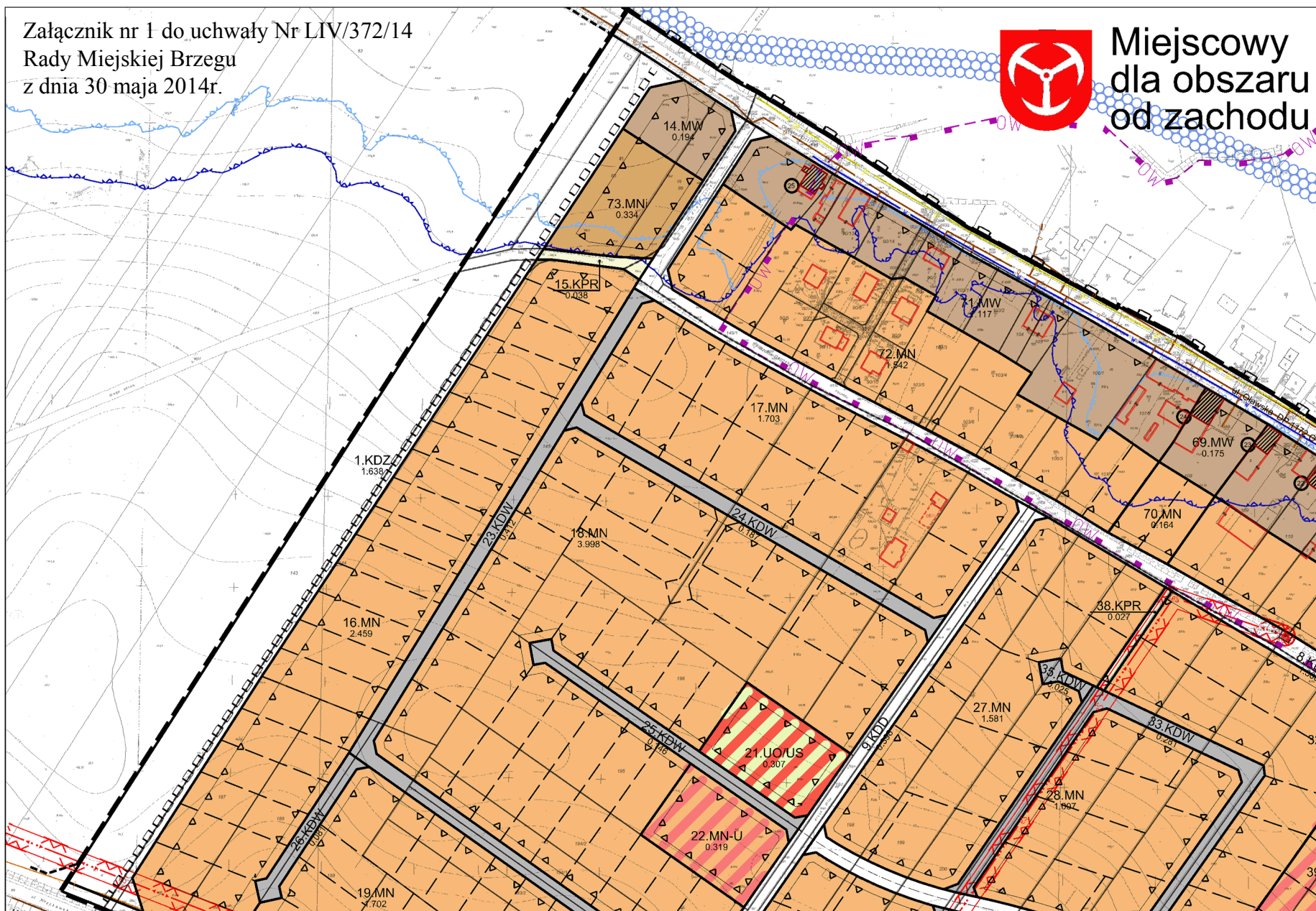
Przewodniczący
Rady Miejskiej Brzegu

Mariusz Grochowski

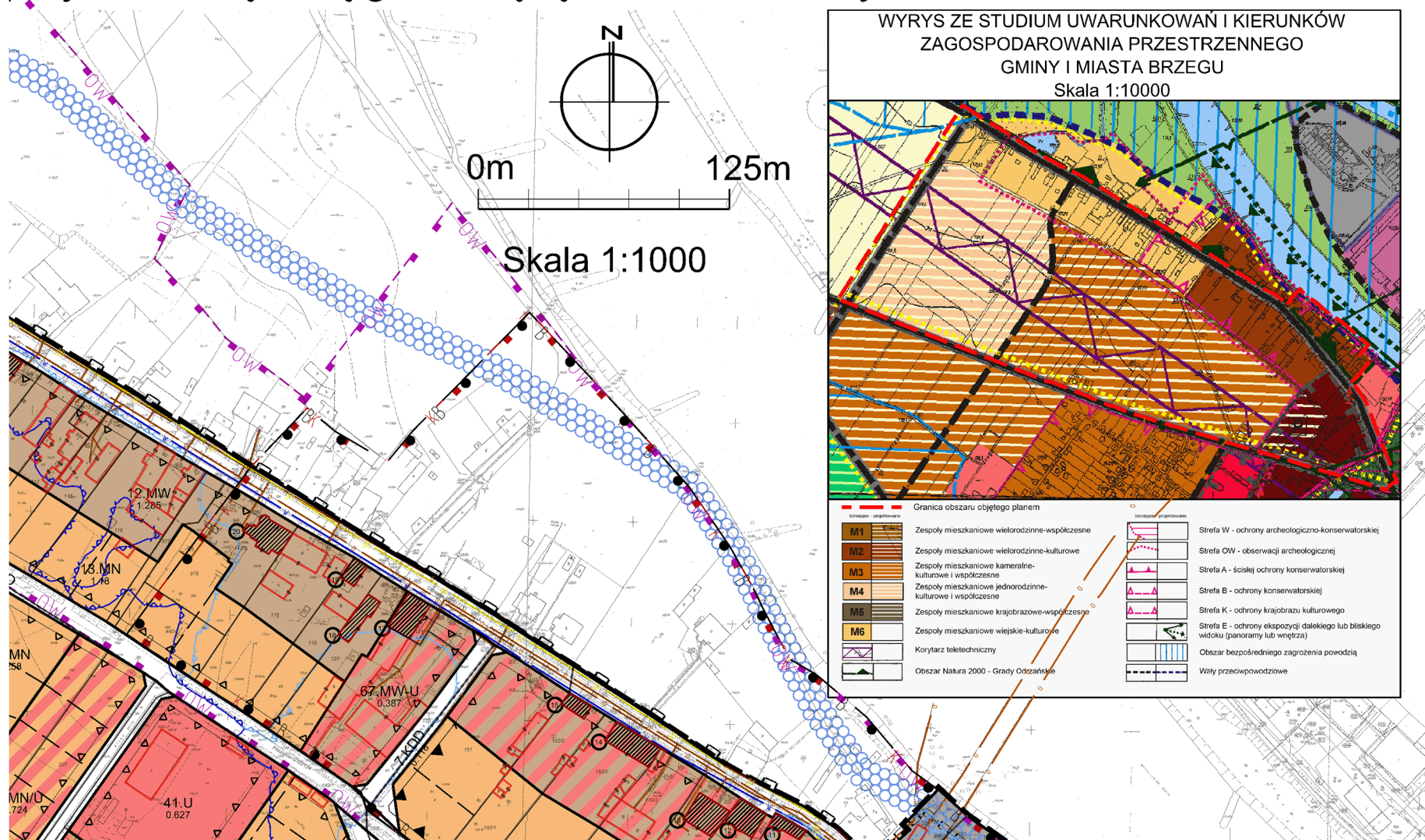
Załącznik nr 1 do uchwały Nr LIV/372/14
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 30 maja 2014r.

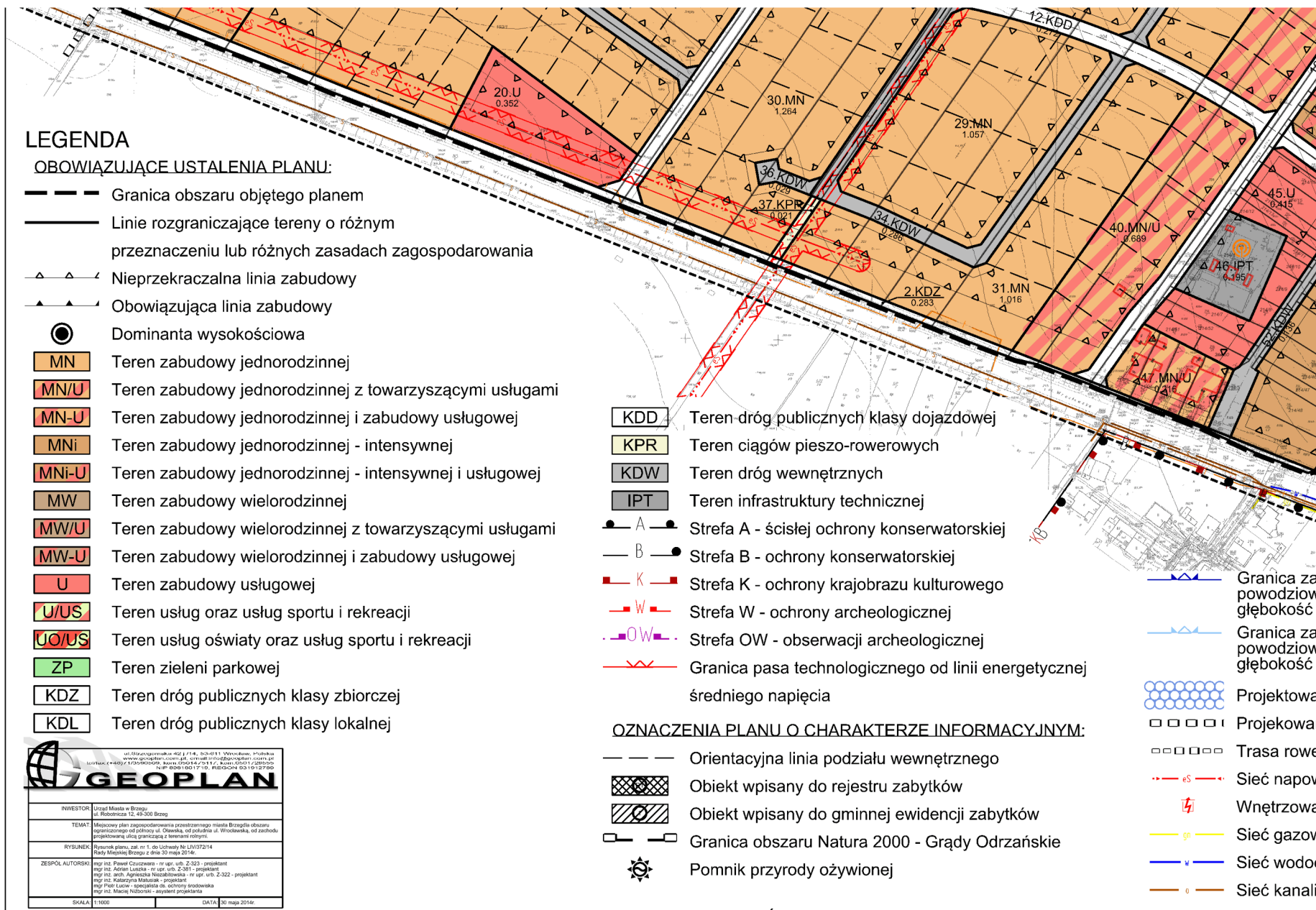


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (z wyjątkiem terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego) od zachodu do ul. ...



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





Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LIV/372/14
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 30 maja 2014 r.

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

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

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
Pierwsze wyłożenie					
1.	DWOJAK Dariusz, Anna	Dopuszczenie funkcji usługowej dla obsługi komunikacji: warsztatów, samochodowych, stacji diagnostycznych wraz z możliwością lokalizacji stacji paliw.	220 225/10	7.U	Funkcja stacji paliw wprowadzona jest na obszarze planu na terenie 20.U, 800 m w kierunku zachodnim. Ponadto usługi obsługi komunikacji samochodowe kolidują z wnioskowaną w uwadze funkcją mieszkaniową.
		Wprowadzenie funkcji alternatywnej dla usług i obsługi komunikacji: mieszkalnictwo wielorodzinne od strony ulicy Wrocławskiej.			Uwzględnienie uwagi spowoduje konieczność usunięcia zapisów dopuszczających lokalizowanie obiektów handlu hurtowego oraz składów i magazynów na terenie obecnie zajmowanym przez hurtownię.
		Wprowadzenie funkcji usługowej na działce gminnej.	219	14.KDD, 7.U	Uwaga w części nieuwzględniona. Istnieje możliwość wykupu obszaru ok. 400 m kw. w północnej części działki. Pozostała część przewidziana jest w projekcie planu pod publiczną drogę dojazdową.
Drugie wyłożenie					
1.	CIEŚLIK Andrzej	Ustalić sumę powierzchni nowych działek budowlanych równą sumie powierzchni działek ewid. nr 85 (5461 m ²) i nr 86 (1839 m ²), czyli 7300 m ² . W planie błędnie ujęto 5270 m ² . Nie przeznaczać żadnej części terenu działki nr 85 i 86 na drogę publiczną i ciąg pieszo-rowerowy.	85 86	14.MW	W planie określono minimalną szerokość drogi publicznej dojazdowej KDD równą 10 m oraz linię rozgraniczającą drogi publicznej zbiorczej KDZ, zgodną z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak możliwości zawężenia drogi dojazdowej. Jest to bardzo ważny odcinek dla obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru opracowania, również ze względu na odprowadzenie wód opadowych z terenów przyległych.

	<p>Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m² i szeregowym do 400 m².</p>			<p>Uwaga w części nieuwzględniona. Wydzielono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w pasie od 40 m do 120 m od ulicy Oławskiej. W pasie wzdłuż ulicy Oławskiej o szer. 40 m pozostaje teren przeznaczony na zabudowę wielorodzinną. Uwzględniono w zakresie nowo wydzielonego terenu mieszkaniowego, na części terenu 14.MW, przy czym dla zabudowy bliźniaczej została ustalona minimalna pow. działki 400 m², dla zabudowy szeregowej - 300 m².</p>
	<p>Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić budynki i lokale usługowe nieuciążliwe, tj.: handel detaliczny i hurtowy, gastronomię, biura, edukacja i wychowanie, poradnie medyczne, usługi hotelowe, usługi drobne, rozrywka i kultura, obiekty kongresowe i konferencyjne, sport i rekreacja, o maksymalnej powierzchni sprzedaży: detalicznej do 2000 m² i hurtowej do 4000 m².</p>			<p>Uwaga w części nieuwzględniona. Niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; konflikt z przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową. Uwzględniono w zakresie przeznaczenia: handel detaliczny, biura, usługi drobne nieuciążliwe.</p>
	<p>Dopuszczyć lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m² i szeregowym do 400 m².</p>	część 108	13.MN (aktualnie 70.MN)	<p>Uwaga w części nieuwzględniona. Uwzględniono w zakresie dopuszczenia zabudowy bliźniaczej na działkach o minimalnej wielkości 400 m².</p>
	<p>Dopuszczyć istniejące ogrodzenie działek, w tym z prefabrykatów budowlanych.</p>			<p>Sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego przyjętego dla obszaru opracowania i całego miasta.</p>
	<p>Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić budynki i lokale usługowe nieuciążliwe, w tym gastronomię, handel detaliczny i hurtowy, biura, edukacja i wychowanie, poradnie medyczne, usługi hotelowe, usługi drobne, rozrywka i kultura, obiekty kongresowe i konferencyjne, sport i rekreacja, o maksymalnej powierzchni sprzedaży: detalicznej do 2000 m² i hurtowej do 2000 m².</p>	część 108	12.MW (aktualnie 69.MW)	<p>Uwaga w części nieuwzględniona. Niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; konflikt z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową. Uwzględniono w zakresie przeznaczenia: handel detaliczny, biura, usługi drobne nieuciążliwe.</p>
	<p>Dopuszczyć istniejące ogrodzenie działek, w tym z prefabrykatów budowlanych i murowanych.</p>			<p>Sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego przyjętego dla obszaru opracowania i całego miasta.</p>

		<p>Do czasu wybudowania urządzeń wodnych odprowadzających wody powierzchniowe ze zlewni wód powierzchniowych o powierzchni 10 ha (z terenów położonych powyżej działki ewid. nr 85, 86 i 88, w tym z działki nr 145) i dróg gminnych działki nr 137 i 149/1 - ul. Filozofów do rzeki Odry (zlewnia wód ustalona została w opinii biegłego sporządzonej na zlecenie Gminy Miasta Brzeg w lipcu 2011 r.) przez właścicieli tych działek, w tym Gminy Miasto Brzeg, zobowiązać właścicieli działki nr 88 (posesji nr 99 ul. Oławskiej), oznaczonej w planie jako część obszaru 13.MN i 12.MW, do zapewnienia odprowadzania ww. wód powierzchniowych istniejącymi urządzeniami wodnymi lub do zapewnienia odprowadzania tych wód przez tą działkę w inny sposób zgodny z prawem, zapewniający skuteczne odprowadzenie tych wód bez szkody dla moich działek nr 85 i 86.</p> <p>Do tego czasu ograniczyć możliwość użytkowania działki nr 88 zgodnie z ww. planem zagospodarowania przestrzennego.</p>	88	13.MN (aktualnie 70.MN) 12.MW (aktualnie 69.MW)	<p>Zapisy planu nie stanowią o rozwiązaniach technicznych. Odwodnienie terenu docelowo odbywać się będzie poprzez urządzenia techniczne pasa drogowego drogi dojazdowej i zbiorczej, w tym urządzenia kanalizacji deszczowej odprowadzające wody z terenów przyległych.</p> <p>Zapisy projektu planu nakazują zagospodarowanie wód opadowych na terenie własnym inwestora.</p>
		<p>Usunąć z gminnej ewidencji zabytków wpisu domu z ok. 1880 r. położonego w Brzegu przy ul. Oławskiej 79, gdyż domu takiego od dziesiątków lat nie ma i dlatego wpis ten jest bezprzedmiotowy.</p>	108	12.MW (aktualnie 69.MW)	<p>Obiekt jest poprawnie zaznaczony w projekcie i istnieje w terenie. Wykaz zamieszczony w projekcie planu jest zgodny z wykazem obiektów zabytkowych wojewódzkiej ewidencji zabytków, przekazany przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu Burmistrzowi Brzegu.</p>
2.	CIEŚLIK Maria	<p>Ustalić sumę powierzchni nowych działek budowlanych równą sumie powierzchni działek ewid. nr 85 (5461 m²) i nr 86 (1839 m²), czyli 7300 m², w planie błędnie ujęto 5270 m². Wnoszę, by nie przeznaczać żadnej części terenu działki nr 85 i 86 na drogę publiczną i ciąg pieszo-rowerowy.</p> <p>Jako przeznaczenie podstawowe dopuścić lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym o minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych w układzie bliźniaczym do 300 m² i szeregowym do 400 m².</p>	85 86	14.MW	<p>W planie określono minimalną szerokość drogi publicznej dojazdowej KDD równą 10m oraz linię rozgraniczającą drogi publicznej zbiorczej KDZ, zgodną z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Brak możliwości zawężenia drogi dojazdowej. Jest to bardzo ważny odcinek dla obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej obszaru opracowania, również ze względu na odprowadzenie wód opadowych z terenów przyległych.</p> <p>Uwaga w części nieuwzględniona.</p> <p>Wydzielono teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w pasie od 40 m do 120 m od ulicy Oławskiej. W pasie przyległym do ulicy Oławskiej, o szerokości 40 m pozostaje teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.</p> <p>Uwzględniono w zakresie nowo wydzielonego terenu mieszkaniowego, na części terenu 14.MW, przy czym dla zabudowy bliźniaczej została ustalona minimalna powierzchnia działki 400 m², dla zabudowy szeregowej - 300 m².</p>

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

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

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LIV/372/14
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 30 maja 2014 r.

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

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

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

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Brzegu.