



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 14 października 2015 r.

Poz. 2208

UCHWAŁA NR XII/98/15 RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 25 września 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zmiany: z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199, zmiany: z 2015 r. poz. 443, poz. 774), na wniosek Burmistrza Brzegu Rada Miejska Brzegu stwierdzając, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu”, które zostało przyjęte uchwałą nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001 r., zmienione uchwałą nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r. uchwała: zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, tj. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1.1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą nr LVI/399/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 5 września 2014 r., przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, tj. obszaru ograniczonego od zachodu i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną linią kolejową, od południowego wschodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.

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

3. Integralną część planu stanowią:

- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, 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) **„powierzchni całkowitej zabudowy”**– należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych istniejących i projektowanych budynków, mierzony po obrysie zewnętrznym ścian;
 - 2) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”**– należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - a) na maksymalną odległość – 1,5 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, dojść, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
 - 3) **„obowiązującej linii zabudowy”**– należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, zgodnie z którym (zewnętrzną jej krawędzią) musi się pokrywać frontowa ściana zasadniczej bryły budynku, z zastrzeżeniem:
 - a) na linii zabudowy należy sytuować minimum 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, dojść, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych,
 - c) linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków stanowiących uzupełniający sposób zagospodarowania;
 - 4) **„przeznaczeniu terenu”**– należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
 - 5) **„przeznaczeniu podstawowym”**– należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
 - 6) **„przeznaczeniu towarzyszącym”**– należy przez to rozumieć: przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
 - 7) **„terenie”**– należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
 - 8) **„uciążliwości”**– należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne, w rozumieniu aktów wykonawczych do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.);
 - 9) **„usłudze nieuciążliwej”**– należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.);

10) „**uzupełniającym sposobie zagospodarowania**” – należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem zagospodarowania budowlami infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego oraz zielenią urządzoną.

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

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) strefa oddziaływania linii kolejowej wyznaczająca obszar z zakazem zabudowy;
- 6) ciąg pieszy;
- 7) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 9) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 10) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług;
- 11) **U** – teren usług;
- 12) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 13) **P** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 14) **ZL** – teren lasu;
- 15) **ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 16) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 17) **RZ** – teren użytków zielonych;
- 18) **WSR** – teren rowu melioracyjnego;
- 19) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 20) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 21) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 22) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 23) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
- 24) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 25) granica strefy ochronnej infrastruktury technicznej wodociągowej;
- 26) granica strefy ochronnej infrastruktury technicznej kanalizacyjnej;
- 27) granica strefy lokalizacji obiektów nieuciążliwych;
- 28) ciągi pieszo-rowerowe;
- 29) drzewo do zachowania;
- 30) szpaler drzew do zachowania.

2. Elementy planu o charakterze informacyjnym:

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

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

- 1) **handel detaliczny** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do sprzedaży detalicznej o maksymalnej powierzchni sprzedaży 400 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, wypożyczalnie filmów, kręgielnie, sale bilardowe;
- 9) **sport i rekreacja** – obiekt budowlany umożliwiający uprawianie sportu oraz rekreację, takie jak hale sportowe, sale gimnastyczne itp. oraz terenowe urządzenia sportowe takie jak boiska, korty tenisowe, bieżnie, skocznie itp.;
- 10) **usługi drobne** – obiekt budowlany lub jego część, przeznaczone do prowadzenia działalności związanej z naprawą i konserwacją komputerów i artykułów użytku osobistego i domowego, w tym: elektronicznego sprzętu powszechnego użytku, urządzeń gospodarstwa domowego, obuwia i wyrobów skórzanych, zegarów, biżuterii itp., fryzjerstwo i pozostałe zabiegi kosmetyczne, usług introligatorskich, fotograficznych, poligraficznych itp.;

11) obiekty kongresowe i konferencyjne;

12) **usługi hotelowe** – obiekt budowlany lub jego część przeznaczone do prowadzenia działalności związanej z zakwaterowaniem, takie jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe itp.

Ustalenia ogólne**§ 4.1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 „Przepisy ogólne” § 2 ust. 1 pkt 7 ÷ 23 oraz w rozdziale „Ustalenia szczegółowe” § 5 ÷ § 19 uchwały.

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

1) w zakresie istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie budynków:

- a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych,
- b) wykraczających poza ustalone w planie linie zabudowy, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy,
- c) o wskaźnikach większych niż określone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób niewykraczający poza wskaźniki już przekroczone;

2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:

a) zakaz lokalizowania reklam na terenach: **ZD, ZP, WSR,**

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

- dopuszcza się lokalizowanie reklam na maksymalnej wysokości – do pierwszej kondygnacji,
- zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż – 2 m² w granicach jednej działki budowlanej,
- zakaz lokalizowania reklam wolno stojących,

c) na terenach: **MW-U, U, 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 terenie: **MW** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - b) na terenach: **MN, MN/U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - c) na terenach: **MW-U** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
 - d) na terenach: **US, ZD** maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodny z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
- 5) zakazuje się lokalizowania nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania ulic zbiorczych **KDZ**, wynoszącego 50 m od osi jezdni, bez zastosowania indywidualnych zabezpieczeń w postaci przegród zewnętrznych (obiektów budowlanych) o odpowiedniej izolacyjności akustycznych, w tym okien i drzwi dźwiękochłonnych itp., gwarantujących utrzymanie normatywnych standardów poziomu hałasu, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz zabudowy w strefie oddziaływania linii kolejowej;
- 7) zakaz zabudowy w odległości minimum – 5 m od górnej krawędzi wód płynących i cieków wodnych;
- 8) zakaz grodzenia terenów w odległości minimum – 1,5 m od górnej krawędzi wód płynących i cieków wodnych;
- 9) nakaz zachowania drzew i szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, na terenach **A4.P, A28.P** oraz **A3.KDW**.

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

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

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się terenów przestrzeni publicznych zgodnych z art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

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

- 1) 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 2015 r. poz. 469);
- 2) 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.);
- 3) 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 2015 r. poz. 827).

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości zgodnych z art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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 $-70^{\circ} \div 110^{\circ}$.

8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) częściowo obszar planu znajduje się w pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, po 6m w każdą stronę od osi skrajnego kabla linii elektroenergetycznej, które należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej;
- 2) częściowo obszar planu znajduje się w strefach ochronnych infrastruktury technicznej wodociągowej, po 3 m w każdą stronę od osi wodociągu, które należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej;
- 3) częściowo obszar planu znajduje się w strefach ochronnych infrastruktury technicznej kanalizacyjnej, po 3 m w każdą stronę od osi sieci kanalizacyjnej, które należy uwzględnić w wypadku: zagospodarowywania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. 2015, poz. 460 z późn. zm.);
- 2) podczas prac inwestycyjnych nakazuje się uwzględnienie stref technicznych, eksploatacyjnych itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych, w ilości i na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,
 - b) odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszczenie stosowania przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - d) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do czasu budowy kanalizacji, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków,
 - e) zakaz lokalizowania pomieszczeń wymagających odwodnienia w kondygnacji piwnicznej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do ich obsługi,
 - b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek budowlanych do kanalizacji deszczowej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenach, do których inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie liniami napowietrznymi lub kablami podziemnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
 - c) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż $-0,5$ m od gazociągu;

- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:
- indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię ciepłą,
 - 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 880 z późn. zm.), za wyjątkiem terenów: **P**;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gospodarowanie odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21 z późn. zm.), ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.).

10. 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

11. 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:
- dla terenów: **ZL, ZP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KPJ** – 5%, słownie: pięć procent,
 - dla terenów: **U, MW, MW-U, MN, MN/U, US, P** – 20%, słownie: dwadzieścia procent;
- 2) dla terenów: **ZD, RZ, WSR** stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie ustala się, ze względu na brak zmiany przeznaczenia terenu.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 5.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A9.MN, A15.MN, A16.MN, A23.MN, A24.MN, A26.MN, B15.MN, C1.MN, C3.MN ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - rodzinne ogrody działkowe na terenie: **A23.MN**.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
- 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.),
 - obiekty małej architektury,
 - budynki gospodarcze,
 - miejsca do parkowania i garaże przewidziane do obsługi terenów: **A9.MN, A15.MN, A16.MN, A23.MN, A24.MN, A26.MN, B15.MN, C1.MN, C3.MN**,

- f) budowie infrastruktury technicznej,
 - g) zieleń urządzona;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym i bliźniaczym;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m,
 - b) pozostałej – 6 m;
- 4) zakaz lokalizowania kondygnacji podziemnych na terenie: **A23.MN**;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 0,6,
 - b) minimalna – 0,05;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 9) geometria dachów budynków:
- a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) pozostałych: płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – $15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 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 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 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) dla zabudowy wolno stojącej – 1000 m²;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m².

§ 6.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B3.MN/U, B8.MN/U, B14.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: **B3.MN/U, B8.MN/U, B14.MN/U,**
 - d) budowle 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) intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,7,
 - b) minimalna – 0,05;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;

- 6) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 15 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) geometria dachów budynków:
 - a) mieszkalnych: dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie $- 25^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - b) usługowych i pozostałych: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie $- 15^{\circ} \div 45^{\circ}$;
- 9) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni i brązu;
- 10) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 11) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
 - a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 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 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: A10.MW-U, A12.MW-U, A19.MW-U, A20.MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) budynki oraz lokale usługowe nieuciążliwe:
 - handel detaliczny,
 - gastronomia,
 - biura,
 - edukacja i wychowanie,
 - poradnie medyczne,
 - usługi weterynaryjne,

- rozrywka i kultura,
- sport i rekreacja,
- usługi drobne,
- obiekty kongresowe i konferencyjne,
- usługi hotelowe.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże wbudowane w bryłę budynku przewidziane do obsługi terenów: **A10.MW-U, A12.MW-U, A19.MW-U, A20.MW-U**,
- c) budowle infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 15 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:

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

7) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – $40^{\circ} \div 50^{\circ}$;

8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;

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

10) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:

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

§ 8.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A7.MW, A8.MW, A13.MW, A21.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) obiekty małej architektury,
- b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże wbudowane w bryłę budynku przewidziane do obsługi terenów: A7.MW, A8.MW, A13.MW, A21.MW,
- c) budowle infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 3 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 15 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 – 25%;

7) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 40° ÷ 50°;

8) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;

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

10) dopuszcza się grodzienie działek pod warunkiem:

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

12) nakaz zapewnienia dostępu do obsługi terenu **A17.ZP**, poprzez teren **A7.MW**.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) pod zabudowę – 1200 m².

§ 9.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A18.U, A22.U ustala się:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże wbudowane w bryłę budynku do obsługi terenów: **A18.U, A22.U**,
- c) budowle infrastruktury technicznej,
- d) zieleni urządzona;

2) na terenie **A22.U** ustala się minimalną odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych oraz reklam zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm., rozdział 4 art. 43.1);

3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12 m;

4) na terenie **A18.U** dopuszcza się dominanty wysokościowe o maksymalnej wysokości 18 m, o powierzchni nieprzekraczającej 15% powierzchni zabudowy;

5) intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,8,
- b) minimalna – 0,05;

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

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

8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

9) geometria dachów: płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie – 40° ÷ 50°;

10) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni i brązu;

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

12) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:

- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
- c) stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 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 minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) pod zabudowę – 1200 m².

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

1) przeznaczenie:

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

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) usługi nieuciążliwe:
 - rozrywka i kultura,
 - gastronomia,
- b) rowy melioracyjne,
- c) obiekty małej architektury,
- d) budynki gospodarcze,
- e) wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże wbudowane w bryłę budynku przewidziane do obsługi terenów: **B1.US, B4.US, B6.US,**
- f) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

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

3) intensywność zabudowy:

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

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

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

6) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 45°;

- 7) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) dopuszcza się grodzenie działek pod warunkiem:
- zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 50% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia),
 - stosowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości – 1,50 m;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- minimalnie – 1 miejsce do parkowania na 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy,
 - wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek budowlanych, na których te budynki są usytuowane lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,
 - realizowanie miejsc do parkowania w formie:
 - wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
 - garaży wbudowanych w bryłę budynku.

3. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- na terenie: **B1.US** pod zabudowę – 1000 m²;
- na terenach: **B4.US, B6.US** pod zabudowę – 1200 m².

§ 11.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: **A1.P, A4.P, A28.P** ustala się:

- 1) przeznaczenie:

- zabudowa obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- zabudowa usługowa.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- obiekty małej architektury,
- budynki gospodarcze,
- wewnętrzne ulice dojazdowe, miejsca do parkowania i garaże wbudowane w bryłę budynku przewidziane do obsługi terenów: **A1.P, A4.P, A28.P**,
- budowle infrastruktury technicznej,
- zieleń urządzona;

- 2) maksymalna wysokość:

- zabudowy – 16 m,
- obiektów wynikających z procesów technologicznych – 25 m;

- 3) intensywność zabudowy:

- maksymalna – 2,
- minimalna – 0,05;

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

- 5) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej – 150 m;

- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 7) geometria dachów: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu w zakresie – 25° ÷ 45°;
- 8) pokrycie dachów w formie dowolnej;
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
 - a) minimalnie – 2 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - 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. Szczegółne ograniczenia w zabudowie i sposobie zagospodarowania terenu:

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

4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) pod zabudowę – 2000 m²;
- 2) pod komunikację – 100 m².

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: B13.ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu.

§ 13.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B10.ZD, C4.ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie: ogródki działkowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) usługi sportu i rekreacji w zakresie terenowych urządzeń sportowych,
 - b) rowy melioracyjne,
 - c) obiekty małej architektury,
 - d) miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenów: **B10.ZD, C4.ZD**,
 - e) budowle infrastruktury technicznej,
 - f) zieleń urządzona;
- 2) ustala się minimalną odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych oraz reklam zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późn. zm., rozdział 4 art. 43.1);
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 90%;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie altan i budynków gospodarczych o powierzchni do – 30 m²;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;

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

§ 14.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A5.ZP, A6.ZP, A11.ZP, A17.ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie: zieleń parkowa.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) usługi sportu i rekreacji w zakresie terenowych urządzeń sportowych,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) miejsca do parkowania przewidziane do obsługi terenów: **A5.ZP, A6.ZP, A11.ZP, A17.ZP,**
 - d) budowle infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do terenu – 90%;
- 3) maksymalna wysokość terenowych urządzeń sportowych – 5 m;
- 4) na terenach: **A5.ZP, A6.ZP, A11.ZP** nakazuje się:
 - a) utworzenie ciągu pieszo – rowerowego,
 - b) nasadzenie minimum 2 rzędów zieleni wysokiej – izolacyjnej;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- 6) nakaz zapewnienia dostępu do obsługi terenu **A17.ZP**, poprzez teren **A7.MW** poprzez wskazany na rysunku planu ciąg pieszo-rowerowy.

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

- 1) przeznaczenie: użytki zielone.

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

- 1) zakaz lokalizowania budynków;
- 2) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) budowle infrastruktury technicznej,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) dojazdy.

§ 16.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: A27.WSR, B5.WSR ustala się:

- 1) przeznaczenie: rowy melioracyjne.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania: budowle infrastruktury technicznej.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDZ, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDL, 8.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) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu: **KDD**.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

- a) obiekty małej architektury,
- b) ścieżki rowerowe i piesze,
- c) budowle infrastruktury technicznej,
- d) zieleń urządzona;

2) dla terenu: **1.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 20 m oraz 4,5 m ÷ 5,5 m na odcinku stanowiącym część szerokości drogi, pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą planu;

3) dla terenu **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających 50 ÷ 52 m;

4) dla terenu: **3.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 20 m ÷ 25 m;

5) dla terenu: **4.KDZ** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 20 m ÷ 34 m;

6) dla terenu: **5.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15 m;

7) dla terenu: **6.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 12 m ÷ 30 m;

8) dla terenu: **7.KDL** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 12 m;

9) dla terenu: **8.KDD** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10 m.

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

1) przeznaczenie: drogi wewnętrzne.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

2) dla terenu: **A2.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15 m;

3) dla terenu: **A3.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 15 m i plac do zawracania;

4) dla terenów: **A14.KDW, A25.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10 m i place do zawracania;

5) dla terenu: **C2.KDW** szerokości drogi w liniach rozgraniczających 10 m.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu: B12.KPJ, C5.KPJ ustala się:

1) przeznaczenie: ciągi pieszo – jezdne.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania:

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

2) dla terenu: **B12.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 5 m ÷ 7 m;

3) dla terenu: **C5.KPJ** szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 4 m ÷ 5 m.

**Rozdział 3
Przepisy końcowe**

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

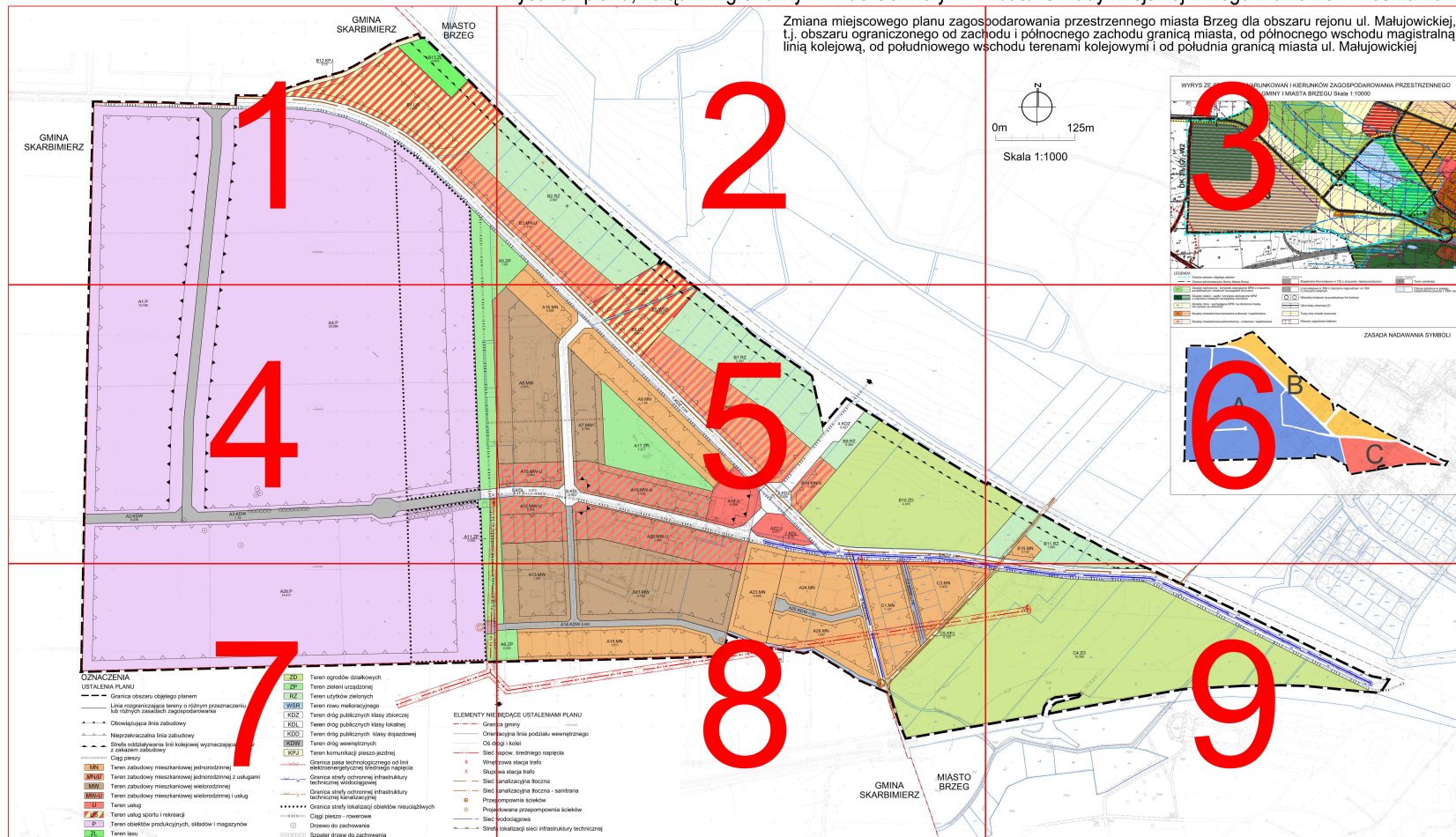
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

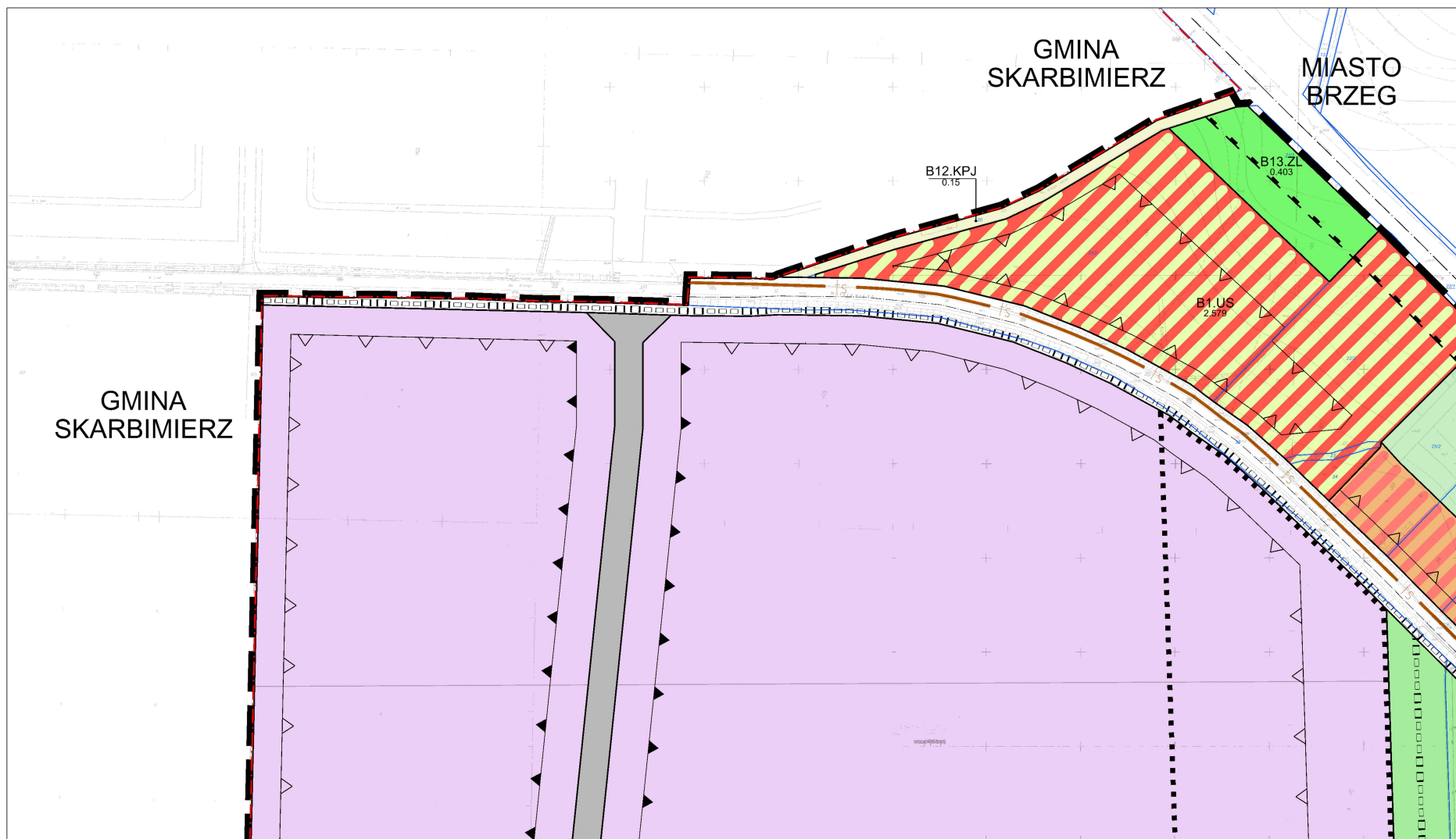
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

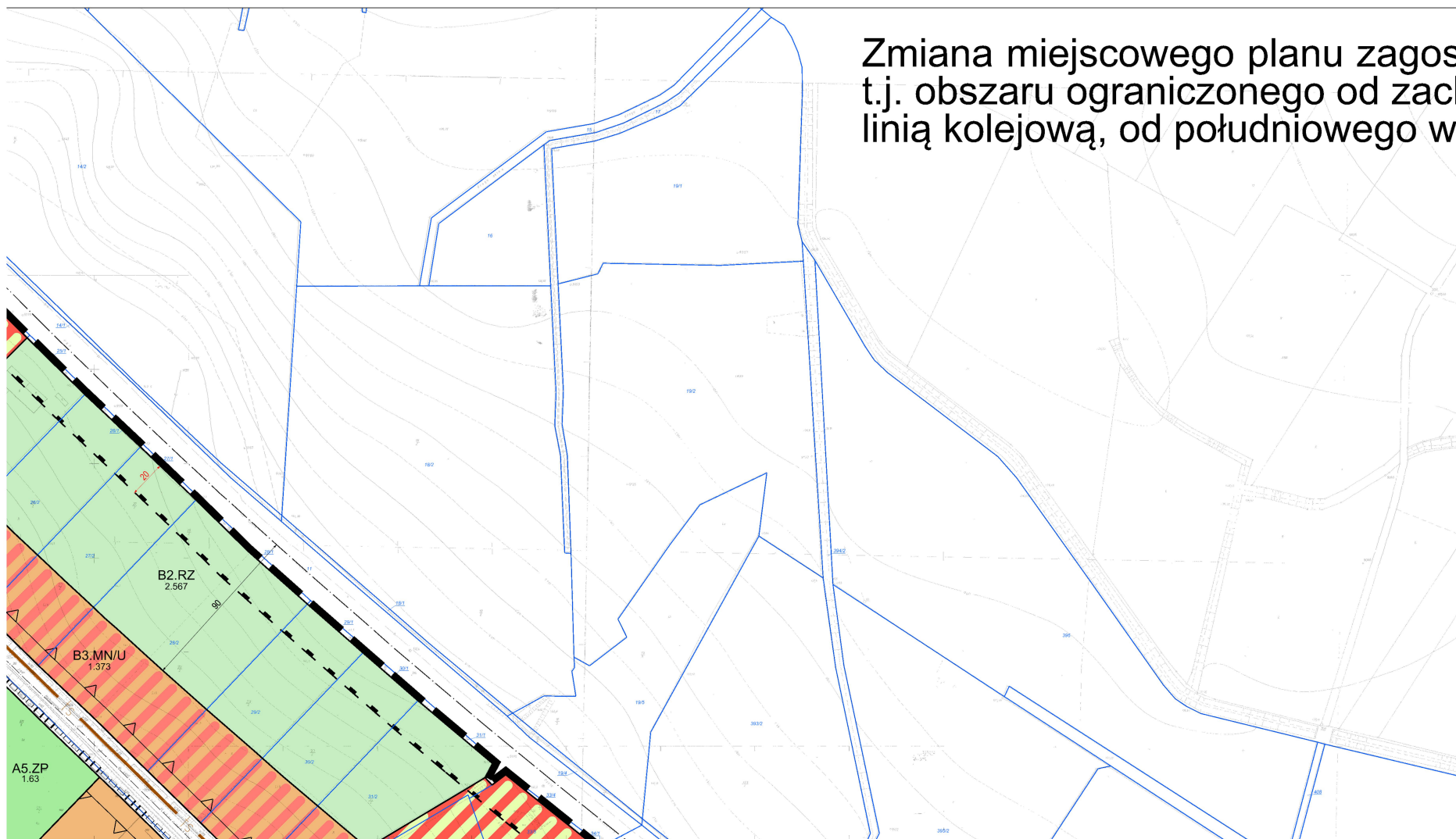
Przewodnicząca
Rady Miejskiej Brzegu

Barbara Mrowiec

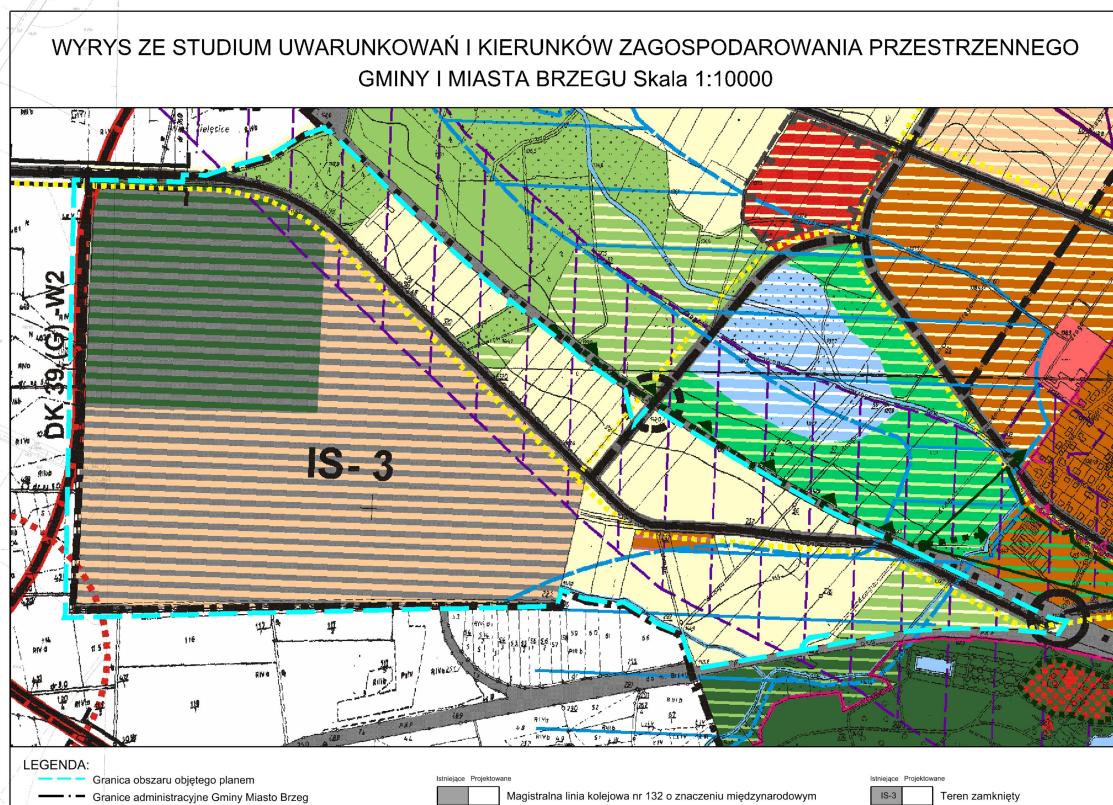
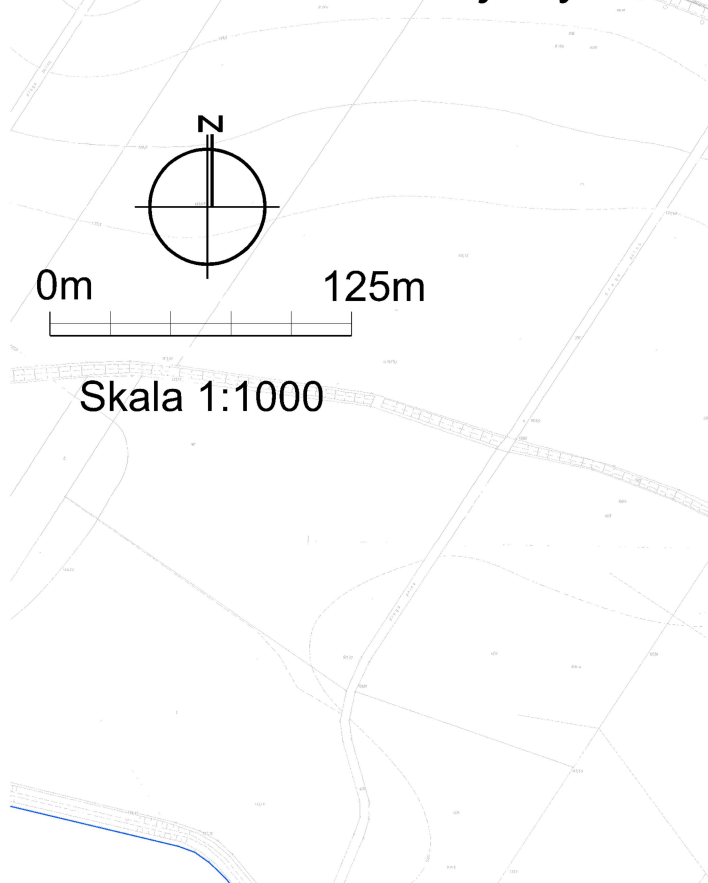
Rysunek planu, załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XII/98/15 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 25 września 2015r.



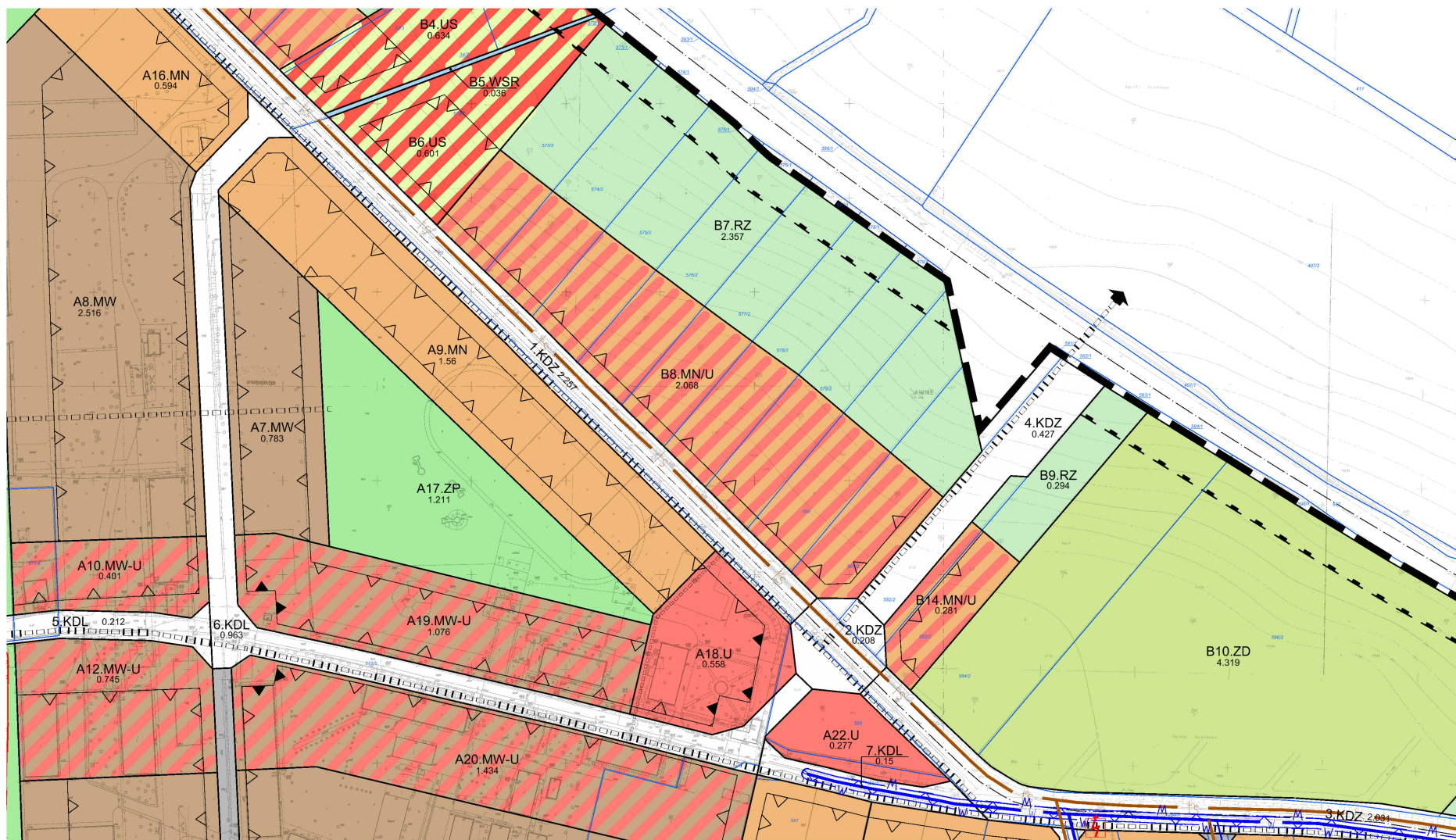


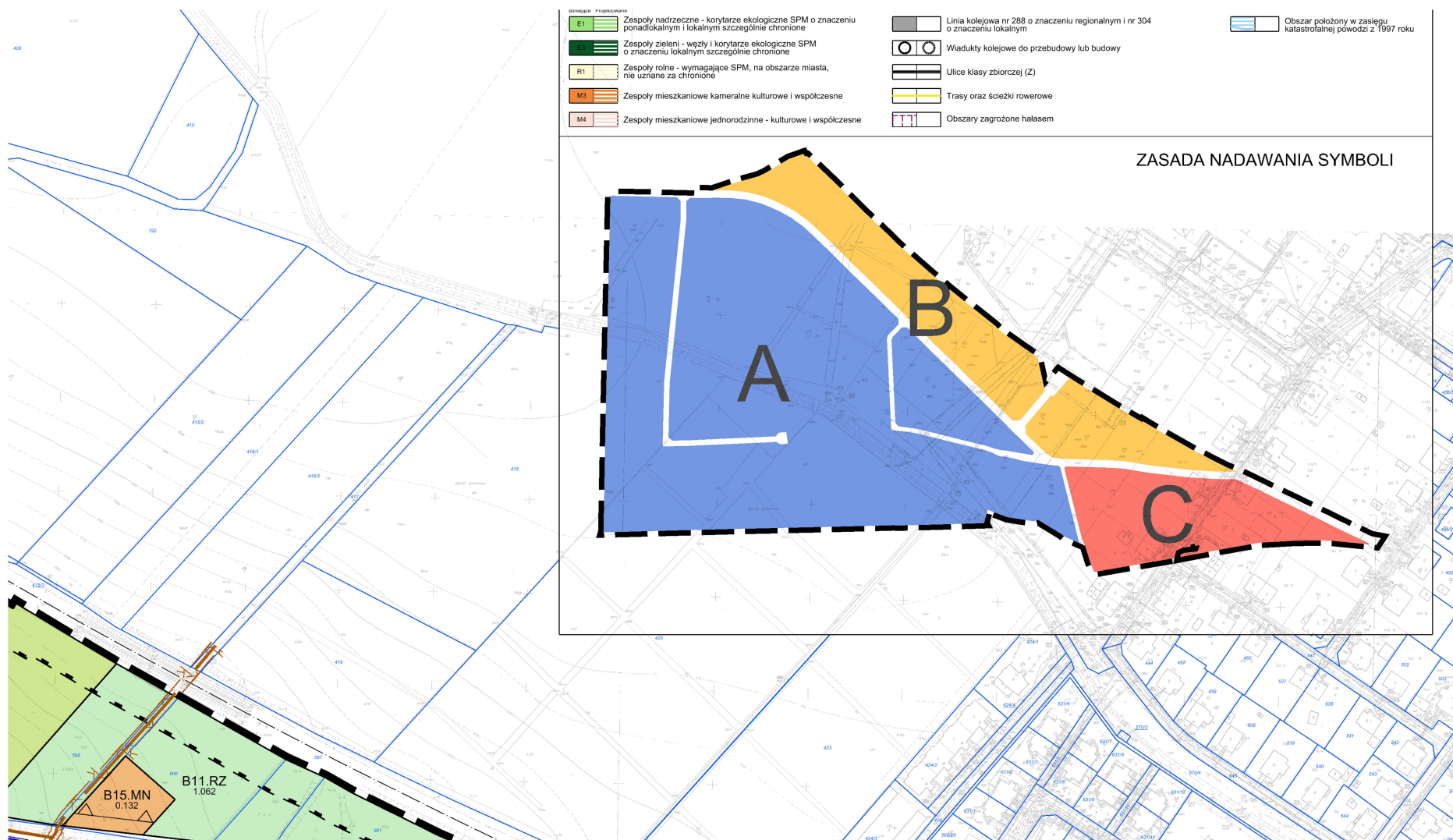


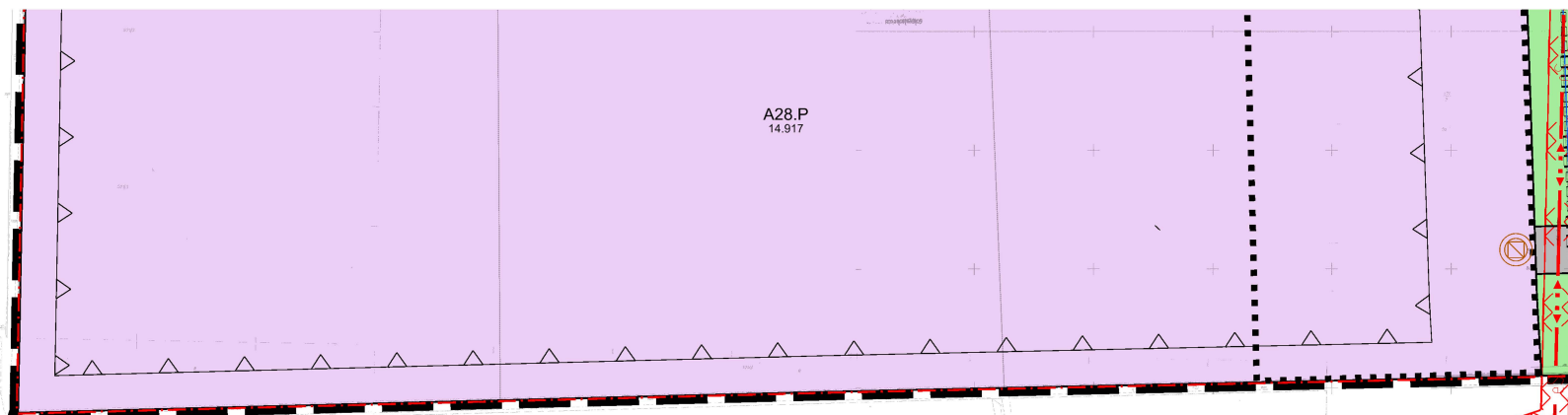
podarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru rejonu ul. Małujowickiej, 10du i północnego zachodu granicą miasta, od północnego wschodu magistralną schodu terenami kolejowymi i od południa granicą miasta ul. Małujowickiej











OZNACZENIA

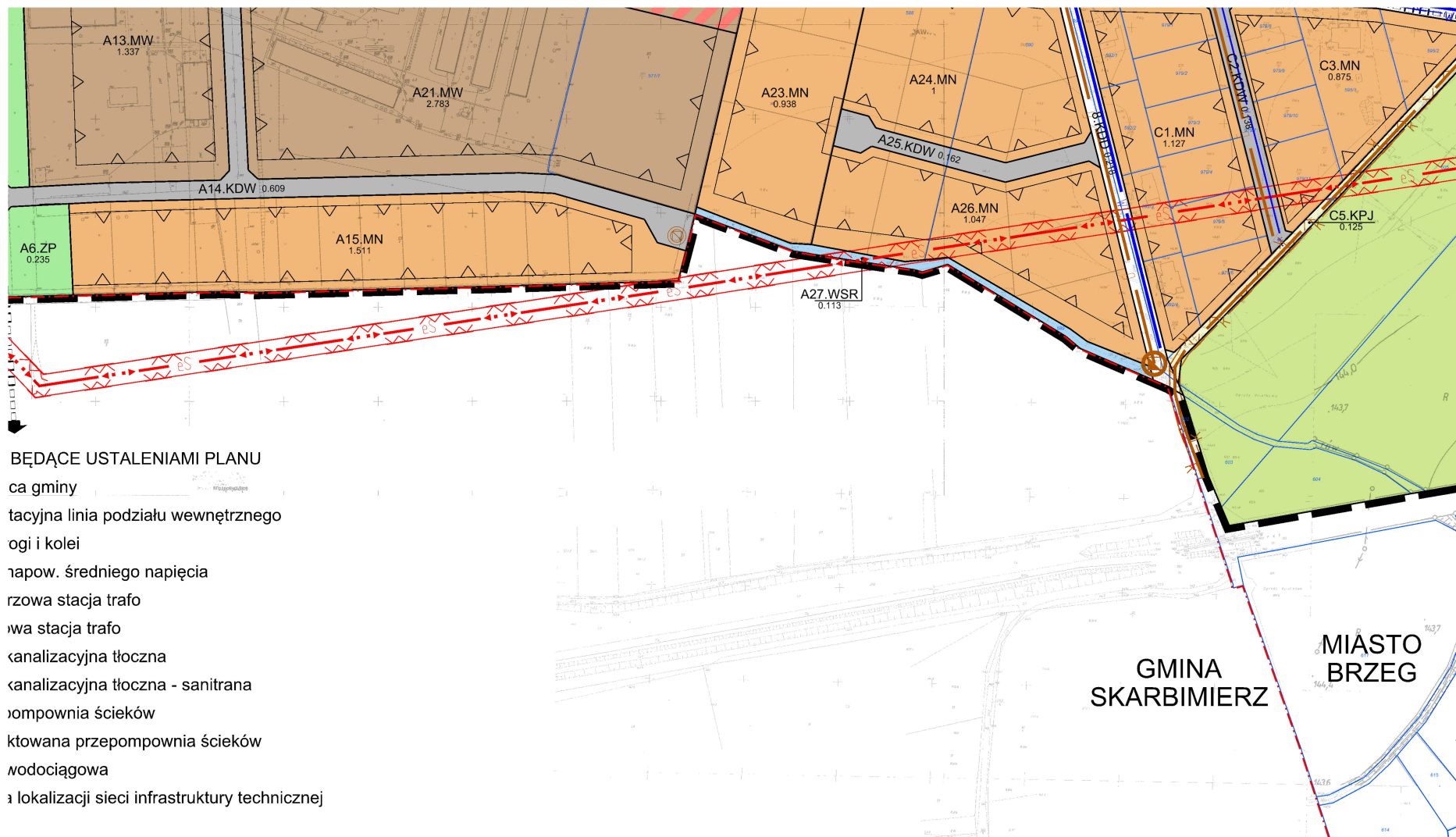
USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Strefa oddziaływania linii kolejowej wyznaczająca obszar z zakazem zabudowy
- Ciąg pieszy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług
- Teren usług
- Teren usług sportu i rekreacji
- Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- Teren lasu

- Teren ogrodów działkowych
- Teren zieleni urządzonej
- Teren użytków zielonych
- Teren rowu melioracyjnego
- Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- Teren dróg wewnętrznych
- Teren komunikacji pieszo-jezdnej
- Granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Granica strefy ochronnej infrastruktury technicznej wodociągowej
- Granica strefy ochronnej infrastruktury technicznej kanalizacyjnej
- Granica strefy lokalizacji obiektów nieuciążliwych
- Ciągi pieszo - rowerowe
- Drzewo do zachowania
- Szpaler drzew do zachowania

ELEMENTY NIE

- Grani
- Orientacja
- Oś drogi
- Sieć
- Wnętrze
- Słup
- Sieć I
- Sieć II
- Przepięcie
- Projekt
- Sieć
- Strefa



Załącznik nr 2
do uchwały nr XII/98/15
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 25 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie 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 2015 r., poz. 199 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 i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	3	4	5	6	11
1.	Krzysztof Telego	Prośba o przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na potrzeby gospodarki rolnej lub leśnej (teren oznaczony na załączniku do uwagi numerem 3), co wymaga ww. korekty granic zespołu funkcjonalnego E1.	Dz. nr 21/2 (wskazano dz. nr 2/22, z załącznika graficznego do uwagi wynika, że zaszła pomyłka i przedmiotem wniosku jest dz. nr 21/2).	US – teren usług sportu i rekreacji.	Brak możliwości wprowadzenia na przedmiotowej działce funkcji mieszkalnej na potrzeby gospodarki rolnej i leśnej ze względów formalnych - skutkowałoby to naruszeniem ustaleń SUIKZP i w konsekwencji wadę prawną MPZP.
2.	Krzysztof Telego	Prośba o zmianę zapisów SUIKZP w celu umożliwienia przeznaczenia części przedmiotowej nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Dz. nr 21/2.	–	Uwaga bezprzedmiotowa, odnosi się do SUIKZP.

3.	Krzysztof Telego	1. § 10.2 pkt 4 uchwały – prośba o zwiększenie wartości parametru maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki z 20% do 40%.		US – teren usług sportu i rekreacji.	Z racji faktu, że przedmiotowy teren należy uznać za element systemu przyrodniczego, który podlega opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, zmiana parametru wpływającego na faktyczną wydolność przyrodniczą terenu wymagałaby ponowienia procedury w tym zakresie. Ponadto intensyfikacja procesów urbanizacyjnych w konsekwencji wpłynie w sposób negatywny na jego przyrodnicze walory.
		2. § 10.2 pkt 5 uchwały – prośba o zmniejszenie wartości parametru minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 70% do 20%.		US – teren usług sportu i rekreacji.	Zgodnie z uzasadnieniem do pozycji 1.
		3. § 10.2 pkt 3 lit. a uchwały – prośba o zwiększenie wartości parametru maksymalnej intensywności zabudowy z 0,7 do 0,8.		US – teren usług sportu i rekreacji.	Zgodnie z uzasadnieniem do pozycji 1.
4.	Przemysław Zarychta	Prośba o wyznaczenie drogi dojazdowej do przedmiotowej działki, o przebiegu pokrywającym się z granicami działek nr 591/1 (błędny nr działki, faktycznie nr 590) oraz 588 (proponowany przebieg pozwoliłby uniknąć niekorzystnego dla wnioskodawcy podziału działki nr 590 na połowę).	Dz. nr 590, 588.	KDW – teren dróg wewnętrznych.	Przebieg drogi A25.KDW przez dz. nr 590 oraz 588 należy uznać za optymalny, gdyż w sposób niezbędny organizuje on dostępność przyszłych działek budowlanych do układu komunikacyjnego, nietworząc zarazem niekorzystnych pod względem funkcjonalności skrzyżowań z drogą 3.KDZ, co by miało miejsce w wypadku przyjęcia uwagi. Ponadto przyjęte rozwiązanie ma charakter perspektywiczny i „otwarty” z punktu widzenia przyszłego wydzielenie działek budowlanych z dz. nr 587. Istnieje bowiem możliwość powiązania przez nią przedmiotowej drogi z drogą 7.KDL w sposób elastyczny, gwarantując tym samym skuteczną realizację przyszłych zamierzeń inwestycyjnych planu.

5.	Sławomir Chłopaś	Prośba o zmianę przeznaczenia działek z oznaczonych w MPZP symbolem US na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.	Działki przy ul. Małujowickiej, nr 572/2, 32/1, 33/3	US – teren usług sportu i rekreacji.	Brak możliwości wprowadzenia na przedmiotowych działkach funkcji mieszkalnej ze względów formalnych - skutkowałoby to naruszeniem ustaleń SUiKZP i w konsekwencji wadę prawną MPZP.
6.	Marek Popowski	Brak zgody na poprowadzenie drogi publicznej, która wkracza na własność p. Popowskiego i nie ma swojej kontynuacji po drugiej stronie nieruchomości.	Dz. nr 571/4.	KDL – teren dróg publicznych klasy lokalnej.	Rozwiązanie komunikacyjne ustalone w projekcie MPZP ma charakter systemowy, z uwzględnieniem potrzeb zarówno czysto komunikacyjnych, jak i związanych z prowadzeniem sieci infrastruktury technicznej. Eliminowanie niefunkcjonalnych rozwiązań sięgaczowych oraz braków w alternatywnych powiązaniach komunikacyjnych, uznaje się za jeden z celów działań planistycznych. Należy zaznaczyć, że powiązane systemy komunikacyjne są zasadne z punktu widzenia łatwego przemieszczania się pomiędzy źródłem a celem, możliwości swobodnego przejazdu na wypadek zaistnienia sytuacji kryzysowej lub remontu, oraz optymalizacji prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Należy ponadto podkreślić, że ciągłość układu komunikacyjnego została zapewniona poprzez powiązanie dróg publicznych z drogami wewnętrznymi – będącymi drogami gminnymi, przewidzianymi do publicznego wykorzystania.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XII/98/15
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 25 września 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady 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 2015 r., poz. 199 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.