UCHWAŁA NR XVI/109/25
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824) oraz zgodnie z uchwałą Nr XXVII/336/21 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej

Rada Miejska Brzegu

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej, nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 czerwca 2001 r., zmienione uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg,

uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej, zwany dalej "planem miejscowym"

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. **Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą Nr XXVII/336/21 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2021 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej, w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.**

2. **Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".**

3. **Załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. **Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:**

1) **„bezpośrednim sąsiedztwie”** – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami polegająca na wzajemnym posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;

2) **„dachu płaskim”** – należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połaci – 12^0;

3) **„detalu architektonicznym”** – należy przez to rozumieć wszelkie historyczne: przestrzenne oraz płaskie – integralne elementy wystroju elewacji, a także balustrady, z wyłączeniem:

   a) otworów drzwiowych,

   b) otworów okiennych,

   c) otworów wentylacyjnych;

4) **„działce budowlanej”** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **„garażu wolno stojącym”** – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny budynek garażowy usytuowany na powierzchni terenu;

6) **„głównej połaci dachu”** – należy przez to rozumieć płaszczyzny pokrycia dachu z wyjątkiem: facjat, lukarn, wolich oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami i otwartymi przestrzeniami budynków, które łącznie mogą stanowić maksymalnie – 25% powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą całego dachu;

7) **„nieprzekraczalnej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź nadziemnej ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, z wyjątkiem:

   a) wejściowych do budynku schodów i pochylni mogących wykraczać na maksymalną odległość – 3 m,

   b) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów mogących wykraczać na maksymalną odległość – 2 m,

   c) elementów termomodernizacji mogących wykraczać na maksymalną odległość – 0,25 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

8) **„obowiązującej linii zabudowy”** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:

   a) rzut każdej z elewacji budynku na obowiązujące linie zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 80% (rozliczanej osobno dla poszczególnych elewacji budynku), natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny,

   b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:

      - wykuszy, pilastrów, ryzalitów, balkonów, ganków oraz zadaszeń nad wejściami na maksymalną odległość – 2 m,

      - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

      - niezadaszonych: wejść do budynków, schodów i pochylni;

9) **„powierzchni zabudowy”** – należy przez to rozumieć pole powierzchni zabudowy określane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geodezyjnego i kartograficznego;

10) **„powierzchni całkowitej zabudowy”** – należy przez to rozumieć wartość, która wyraża sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych istniejących oraz projektowanych budynków mierzoną po obrysie prostokątnego rzutu na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian poszczególnych kondygnacji budynków;

11) **„powierzchni użytkowej usług”** – w zakresie ustaleń dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku, z wyłączeniem pomieszczeń: technicznych, magazynowych i administracyjnych;

12) **„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 minimum – 60% powierzchni działek i minimum – 60% powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

13) **„przeznaczeniu terenu”** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wyłączeniem uzupełniającego sposobu zabudowy i zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;

14) **„przeznaczeniu towarzyszącym”** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

15) **„terenie”** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;

16) **„usłudze uciążliwej”** – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z zakresu ochrony środowiska;

17) **„uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć możliwe do realizacji sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą na poszczególnych działkach stanowić wyłącznie uzupełnienie ustalonego dla nich przeznaczenia terenu:

   a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych wyłącznie:

      - budowli infrastruktury technicznej, dla których minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi – 5%,

      - dojść i dojazdów, dla których nie stosuje się minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

   b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 30%;

18) **„uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej”** – należy przez to rozumieć wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieć pozostałą w wykonaniu podziemnym;

19) **„wiacie”** – należy przez to rozumieć budowlę posiadającą zadaszenie wsparte na konstrukcji oraz mogące posiadać przegrody pionowe tworzące ściany od maksymalnie trzech stron (bocznych i tylnej) o minimalnym udziale ażurowości – 50% rozliczanej osobno dla poszczególnych stron;

20) **„wiacie wolno stojącej”** – należy przez to rozumieć wiatę, która nie jest połączona konstrukcyjnie i optycznie z budynkiem;

21) **„wysokości zabudowy”** – należy przez to rozumieć:

   a) w przypadku budynków wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od najniżej położonego punktu styku obiektu budowlanego z powierzchnią terenu do najwyższego punktu tego obiektu budowlanego;

22) **„zespole garażowym”** – należy przez to rozumieć co najmniej dwa jednokondygnacyjne budynki garażowe usytuowane na powierzchni terenu tworzące optycznie lub konstrukcyjnie jedną bryłę.

§ 2. 1. **Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:**

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) punkt zmiany typu linii zabudowy;

6) szpaler drzew do zachowania i odtworzenia;

7) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

8) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

9) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;

10) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

11) **U** – teren zabudowy usługowej;

12) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

13) **ZP-KSp** – teren zieleni urządzonej lub parkingów;

14) **KK-U** – teren komunikacji kolejowej lub zabudowy usługowej;

15) **KSg-U** – teren garaży lub zabudowy usługowej;

16) **KSp-U** – teren parkingów lub zabudowy usługowej;

17) **KK** – teren komunikacji kolejowej;

18) **KSg** – teren garaży;

19) **KSp** – teren parkingów;

20) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

21) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;

22) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

23) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

24) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;

25) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;

26) zabytki chronione prawem miejscowym (wpisane do gminnej ewidencji zabytków):

a) budynek,

b) obiekt inny,

c) obiekt liniowy;

27) zabytki chronione prawem miejscowym:

a) obiekt inny,

b) obiekt liniowy;

28) zabytkowa elewacja chroniona prawem miejscowym;

29) zabytkowa elewacja z zakazem stosowania docieplеń;

30) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej (wg Studium);

31) granica i numer stanowiska archeologicznego;

32) główny ciąg pieszo-rowerowy.

2. **Elementy rysunku planu miejscowego o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:**

1) granica terenu zamkniętego – kolejowego;

2) granica strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej;

3) granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej;

4) granica i numer stanowiska archeologicznego – poza obszarem mpzp;

5) granica Parku Kulturowego "Książęce Miasto Brzeg" – poza obszarem mpzp;

6) sieć kablowa średniego napięcia – 15 kV;

7) wnętrzowa stacja trafo.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 7 – 25 oraz w rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" §4 – §20 uchwały.**

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

1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek:

   a) w odniesieniu do budynków lub części budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym na poszczególnych terenach, dopuszcza się prowadzenie w ich obrębie robót budowlanych z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy,

   b) w odniesieniu do budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie miejscowym linie zabudowy, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie miejscowym przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

   c) w odniesieniu do budynków lub części budynków cofniętych względem obowiązujących linii zabudowy, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, bez konieczności zbliżenia się do nich,

   d) w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z możliwością jej zachowania,

   e) w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem zgodnym z ustalaniami planu miejscowego dopuszcza się ich remont z możliwością zachowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nawet jeżeli są one niezgodne z ustaleniami planu miejscowego,

   f) w odniesieniu do budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy odrębne, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

   g) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym, w sposób dodatkowo i jednorazowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi – w przypadku:

      - wysokości zabudowy,
      - intensywności zabudowy,
      - powierzchni zabudowy,
      - powierzchni biologicznie czynnej,
      - szerokości elewacji frontowej;

2) w przypadku wyznaczenia na działce budowlanej obowiązującej linii zabudowy, ustala się obowiązek zlokalizowania zgodnie z jej przebiegiem wyłącznie pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w jej granicach;

3) wyznaczenie na działce budowlanej linii zabudowy od granic terenów, w tym będących granicami działek, w odległościach mniejszych niż dopuszczają przepisy odrębne w zakresie odległości sytuowania budynku na działce budowalnej od granicy tej działki, należy rozumieć jako możliwość sytuowania budynku w odległości – 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, stosownie do przebiegu tych linii i z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) ustalone w planie miejscowym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie mają zastosowania do obiektów małej architektury;

5) ustalona w planie miejscowym kolorystyka głównych połaci dachów nie ma zastosowania do dachów pokrytych wegetującą roślinnością;

6) w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;

7) na terenach: **1.KDZ, 4.KDL, B5.KK, B7.U** ustala się zachowanie i odtworzenie szpalerów drzew, z uwzględnieniem:

   a) zapewnienia dojść i dojazdów do działek i budynków,

   b) przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym,

   c) istniejącego zagospodarowania;

8) ustalenia ogólne i szczegółowe w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej mają nadrzędną moc w odniesieniu do ustaleń szczegółowych w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

9) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

   b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a).

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

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:

   a) na terenach **MW** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   b) na terenach: **MW-U**, **MN/U**, **MN-U** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

3) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

   a) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW,

   b) na terenach: **B2.KK-U**, **B4.KK-U** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW,

   c) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków.

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.**

5. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) ustalenia w odniesieniu do obiektów budowlanych chronionych prawem miejscowym, w tym wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

2) ustalony zakaz stosowania dociepleń elewacji nie dotyczy dachu;

3) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę B – ochrony konserwatorskiej obejmującą w całości tereny: **2.KDL**, **3.KDL**, **5.KDD**, **A1.MW**, **A2.MN-U**, **A3.IE**, **A4.MW-U**, **A5.MN-U**, **A6.KSg**, **A7.KPR**, **A8.ZP**, **A9.MW-U**, **A10.KDW**, **A11.MW-U**, **A12.IE**, **A13.MW**, w zasięgu której ustala się:

a) zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie układu dróg oraz zieleni,

b) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych o konstrukcji blaszanej,

c) zakaz lokalizowania pawilonów sprzedaży ulicznej,

d) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony terenów dróg publicznych: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych;

4) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące stanowisko archeologiczne:

a) 85-32/22 – fragment przewodu wodociągowego – rury z pni drzewnych (kultura nowożytna, XVI-XVII w.),

b) w obrębie zabytku archeologicznego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

6. **Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.):**

1) wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

a) tereny dróg publicznych: **KDZ**, **KDL**, **KDD**,

b) tereny parkingów powierzchniowych **B9.KSp**, **C4.KSp**,

c) tereny zieleni urządzonej **ZP**;

2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z ustaleniami uchwały.

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

1) na obszarze planu miejscowego nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

2) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze;

3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

4) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie;

5) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;

6) część obszaru planu miejscowego znajduje się w granicach strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, w zasięgu której należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

8. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m;

3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60^0 – 120^0.

9. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.**

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

1) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym w sposób bezpośredni oraz poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zachowuje się istniejące oraz dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania:

a) w średnie napięcie kablami ziemnymi,

b) w niskie napięcie liniami napowietrznymi lub kablami ziemnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,

b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

9) zapewnienie łączności w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

10) utrzymanie czystości i porządku w gminie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

11. **Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu.**

12. **Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 20%.**

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A1.MW, A13.MW, C6.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenach **A1.MW, C6.MW** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki z wyłączeniem granic z terenami **ZP**,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m z wyłączeniem granic z terenami **ZP**;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- na terenie **A1.MW** 5 kondygnacji nadziemnych – 21 m,

- na terenie **A13.MW** 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

- na terenie **C6.MW** 4 kondygnacje nadziemne – 22 m,

b) innej – 5 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach **A1.MW**, **A13.MW**:

- maksymalna – 3,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5,

b) na terenie **C6.MW**:

- maksymalna – 2,5,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **A1.MW** – 90 m,

b) na terenie **A13.MW** – 24 m,

c) na terenie **C6.MW** – 50 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach **A1.MW**, **A13.MW** – dachy płaskie,

b) na terenie **C6.MW** – dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) dwuspadowych i wielospadowych:

- w formie dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) dwuspadowych i wielospadowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

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

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) na terenach **A1.MW, C6.MW** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

- garaży podziemnych,

d) na terenie **A13.MW** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

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

1) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

3) na terenach **A13.MW, C6.MW** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

4) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 5. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A4.MW-U, A9.MW-U, A11.MW-U, C9.MW-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki z wyłączeniem granic z terenami **ZP**,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m z wyłączeniem granic z terenami **ZP**;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- na terenach **A4.MW-U**, **A11.MW-U** 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

- na terenie **A9.MW-U** 4 kondygnacje nadziemne – 18 m,

- na terenie **C9.MW-U** 4 kondygnacje nadziemne – 20 m,

b) innej – 5 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach **A4.MW-U**, **A11.MW-U**:

- maksymalna – 3,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5,

b) na terenach **A9.MW-U, C9.MW-U**:

- maksymalna – 2,5,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenach **A4.MW-U**, **A11.MW-U** – 60 m,

b) na terenie **A9.MW-U** – 40 m,

c) na terenie **C9.MW-U** – 30 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach: **A4.MW-U**, **A9.MW-U**, **A11.MW-U**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0,

b) na terenie **C9.MW-U**:

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od – 25^0 do 60^0,

- dachy mansardowe o nachyleniu od – 25^0 do 75^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

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

a) na terenach: **A4.MW-U**, **A9.MW-U**, **A11.MW-U** 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) na terenie **C9.MW-U** 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

e) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

f) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

g) na terenach: **A4.MW-U**, **A9.MW-U**, **A11.MW-U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

h) na terenie **C9.MW-U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

i) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

j) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

- na terenach **A4.MW-U**, **A11.MW-U** garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- na terenach **A4.MW-U**, **A11.MW-U** garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków na terenie **C9.MW-U**:

a) budynek nr 16.4.2_B.2 (bud. 1905 r.),

b) budynek nr 16.4.2_B.3 (bud. 1910 r.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków,

g) zakaz umieszczania na wszystkich elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego, z wyłączeniem cokołu na budynku nr 16.4.2_B.2,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

3) wyznacza się następujące zabytkowe elewacje chronione prawem miejscowym:

a) na terenie **A4.MW-U** – ul. Towarowa 10 (bud. ok. 1938 r.),

b) na terenie **A11.MW-U** – ul. Towarowa 6a (bud. ok. 1930 r.);

4) w odniesieniu do zabytkowych elewacji, o których mowa w pkt 3 ustala się:

a) zakaz stosowania docieplеń elewacji,

b) zakaz umieszczania na elewacji elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych.

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

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 6. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego C14.MN/U ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) towarzyszące pod zabudowę usługową.

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: 3 kondygnacje nadziemne – 14 m,

b) innej – 5 m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 1,2,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,9,

c) minimalna – 0,05;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25 m;

7) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0,

c) dachy mansardowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 75^0;

8) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych w formie:

- dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

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

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,

f) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wolno stojących,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) budynek nr 16.4.1_B.1 (bud. k. l. 20. XX w.),

b) budynek nr 16.4.1_B.2 (bud. k. l. 20. XX w.),

c) budynek nr 16.4.1_B.3 (bud. k. l. 20. XX w.),

d) budynek nr 16.4.1_B.4 (bud. k. l. 20. XX w.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania dociepleń:

- wszystkich elewacji budynku nr 16.4.1_B.1,

- części elewacji budynku nr 16.4.1_B.3,

g) zakaz umieszczania na wszystkich elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego i sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) zakaz lokalizowania zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest zabytek, w odległości mniejszej niż – 10 m od tego zabytku;

5) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowany jest zabytek, w odległości mniejszej niż – 10 m od tego zabytku;

6) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 7. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A2.MN-U, A5.MN-U, B1.MN-U, C8.MN-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) na terenach: **A2.MN-U**, **B1.MN-U**, **C8.MN-U** dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- na terenie **A2.MN-U**: 3 kondygnacje nadziemne – 11 m,

- na terenach: **A5.MN-U, B1.MN-U**: 2 kondygnacje nadziemne – 8 m,

- na terenie **C8.MN-U**: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,

b) innej – 5 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **A2.MN-U:**

- maksymalna – 1,6,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,

b) na terenach: **A5.MN-U**, **B1.MN-U**, **C8.MN-U**:

- maksymalna – 1,2,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,8,

c) minimalna – 0,05;

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

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach: **A2.MN-U, A5.MN-U, B1.MN-U**:

- dachy płaskie,

- dachy dwuspadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0,

b) na terenie **C8.MN-U:**

- dachy mansardowe o nachyleniu od powyżej – 35^0 do 75^0,

- dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych:

- na terenach: **A2.MN-U**, **A5.MN-U**, **C8.MN-U** w formie dachówki ceramicznej – karpiówki,

- na terenie **B1.MN-U** w formie dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych:

- na terenach: **A2.MN-U**, **A5.MN-U, C8.MN-U** pokrytych dachówką w odcieniach czerwieni,

- na terenie **B1.MN-U** pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

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

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

f) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wolno stojących,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków na terenie **C8.MN-U** – budynek nr 16.4.2_B.1 (bud. 1936 r.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku,

g) zakaz umieszczania na wszystkich elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego, z wyłączeniem cokołu,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) na terenach **A5.MN-U, C8.MN-U** zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) zakaz lokalizowania zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

5) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 8. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B3.U, B6.U, B7.U, C7.U, C11.U, C13.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenach: **B3.U, C7.U**, **C13.U** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) na terenie **B7.U** dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych:

- na terenie **B7.U**: 3 kondygnacje nadziemne – 14 m,

- na terenie **C7.U**: 2 kondygnacje nadziemne – 15 m,

- na terenie **C11.U**: 1 kondygnacja nadziemna – 4 m,

- na terenach: **B3.U, B6.U**, **C13.U**: 2 kondygnacje nadziemne – 10 m,

b) innej:

- na terenach: **B3.U, B6.U, B7.U, C7.U, C13.U** – 10 m,

- na terenie **C11.U** – 5 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach **B3.U, C7.U**:

- maksymalna – 1,5,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,

b) na terenie **B6.U**:

- maksymalna – 2,1,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,4,

c) na terenie **B7.U**:

- maksymalna – 2,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5,

d) maksymalna na terenie **C11.U** – 0,3,

e) na terenie **C13.U**:

- maksymalna – 1,2,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,8;

f) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **B3.U, B7.U, C7.U** – 50%,

b) na terenie **B6.U** – 70%,

c) na terenie **C11.U** – 30%,

d) na terenie **C13.U** – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

a) na terenach: **B3.U, B7.U, C11.U** – 20%,

b) na terenie **C7.U** – 10%,

c) na terenie **C13.U** – 30%,

d) na terenie **B6.U** – 1%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **B3.U** – 40 m,

b) na terenie **B6.U** – 15 m,

c) na terenie **B7.U** – 25 m,

d) na terenie **C7.U** – 50 m,

e) na terenie **C11.U** – 10 m,

f) na terenie **C13.U** – 70 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenie **B7.U** – dachy wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 45^0,

b) na terenach: **B3.U, B6.U, C7.U, C11.U, C13.U**:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- na terenie **B7.U** dachówki ceramicznej – karpiówki,

- na terenach: **B3.U, B6.U, C7.U, C11.U, C13.U** dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych:

- na terenie **B7.U** pokrytych dachówką w odcieniach czerwieni,

- na terenach: **B3.U, B6.U, C7.U, C11.U**, **C13.U** pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

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

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) na terenach **B3.U, C7.U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

h) na terenie **C13.U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wolno stojących i zespołów garażowych,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

i) na terenach: **B6.U, B7.U, C11.U** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków na terenie **B7.U** – budynek nr 14.4_B.3 (bud. 1910 r.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz umieszczania na wszystkich elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego, z wyłączeniem cokołu,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) na terenach: **B3.U, B6.U, B7.U, C7.U, C11.U** zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 9. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A8.ZP, C10.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) budowle sportu i rekreacji,

c) na terenie **C10.ZP** dojazdy,

d) dojścia,

e) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 80%.

§ 10. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego B8.ZP-KSp, C5.ZP-KSp ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną lub parkingi.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) budowle sportu i rekreacji,

c) dojazdy,

d) dojścia,

e) budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 40%.

§ 11. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego B2.KK-U, B4.KK-U ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową lub zabudowę usługową.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) urządzenia budowlane,

g) budowle infrastruktury technicznej,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,

b) budowli związanych z komunikacją kolejową w formie masztów – 50 m,

c) innej – 20 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,5,

c) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;

7) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

8) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

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

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,

g) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków na terenie **B2.KK-U** – dwa budynki nr 14.4_B.1 (bud. 1915 r.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków,

g) zakaz umieszczania na wszystkich elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego i sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

g) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 12. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego C1.KSg-U ustala się przeznaczenie pod garaże lub zabudowę usługową.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) budowle infrastruktury technicznej,

f) urządzenia budowlane,

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,

b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna – 4 m,

c) innej – 10 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,5,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 60 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej,
- łupka naturalnego lub syntetycznego,
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,
- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

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

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- zespołów garażowych,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 13. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego C2.KSp-U ustala się przeznaczenie pod parkingi lub zabudowę usługową.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków usługowych: 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,

b) innej – 10 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,5,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 60 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 50^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

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

a) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,

g) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 14. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego B5.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) budowle infrastruktury technicznej,

f) urządzenia budowlane,

g) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) w formie masztów – 50 m,

b) dawnej wieży ciśnień – 28 m,

c) innej – 20 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 1,2,

b) minimalna – 0,001;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 0%;

7) geometria głównych połaci dachów – dowolna;

8) pokrycie głównych połaci dachów – dowolne;

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

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące w działalności związanej z transportem kolejowym,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana,

c) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku innego niż garażowy,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) budynek, wieża ciśnień nr 14.4_B.2 (bud. 1930 r.),

b) obiekt inny, wiadukt kolejowy (część) nr 14.4_I.1 (bud. I. ćw. XX w.),

c) obiekt inny, wiadukt kolejowy (część) nr 14.4_I.2 (bud. I. ćw. XX w.);

2) wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym:

a) d. parowozownia nr 14.4_I.3 (bud. ok. lata 20-te XX w.),

b) żuraw nr 14.4_I.4 (bud. ok. lata 20-te XX w.);

3) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 lit. a ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynków,

g) zakaz umieszczania na wszystkich elewacjach elementów technicznego wyposażenia budynków w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego i sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

4) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. b i c oraz w pkt 2 ustala się:

a) zachowanie zabytków,

b) zachowanie historycznej formy architektonicznej.

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

1) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

2) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 15. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A6.KSg ustala się przeznaczenie pod garaże.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca do parkowania,

d) budowle infrastruktury technicznej,

e) urządzenia budowlane,

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) garaży: 1 kondygnacja nadziemna – 4 m,

b) innej – 5 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,5,

b) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 20^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- pokrytych łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:** zakaz lokalizowania garaży wolno stojących.

§ 16. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego B9.KSp, C4.KSp ustala się przeznaczenie pod parkingi.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) budowle infrastruktury technicznej,

d) urządzenia budowlane,

e) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość budowli – 5 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%.

§ 17. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A7.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.**

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

1) obiekty małej architektury;

2) budowle infrastruktury technicznej;

3) urządzenia budowlane;

4) zieleń urządzona.

3. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:** maksymalną wysokość budowli – 5 m.

§ 18. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDZ, 2.KDL, 3.KDL, 4.KDL, 5.KDD, 6.KDD, 7.KDD ustala się przeznaczenie pod:**

1) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu miejscowego **KDZ**;

2) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDL**;

3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDD.**

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

1) obiekty małej architektury;

2) budowle infrastruktury technicznej;

3) urządzenia budowlane;

4) zieleń urządzona.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) na terenie **2.KDL** barierki przy wiadukcie kolejowym (część) nr 14.1_L.1 (bud. b.d.),

b) na terenie **1.KDZ** ogrodzenie posesji od strony ul. 1 Maja nr 16.5_L.1 (bud. ok. 1900 r.);

2) wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym, na terenie **1.KDZ** – ściana oporowa nr 14.4_L.1 (bud. b.d.);

3) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 i 2 ustala się:

a) zachowanie zabytków,

b) zachowanie historycznej formy architektonicznej.

4. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:** maksymalną wysokość budowli na terenach:

1) **KDZ** – 15 m;

2) **KDL, KDD** – 10 m.

§ 19. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego A10.KDW, C3.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.**

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

1) obiekty małej architektury;

2) budowle infrastruktury technicznej;

3) urządzenia budowlane;

4) zieleń urządzona.

3. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:** maksymalną wysokość budowli – 10 m.

§ 20. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A3.IE, A12.IE, C12.IE ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę elektroenergetyczną.**

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

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką,

f) urządzenia budowlane,

g) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna: 0,7,

b) minimalna – 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

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

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 8 m;

8) geometria głównych połaci dachów – dowolna;

9) pokrycie głównych połaci dachów – dowolne;

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

a) 1 miejsce do parkowania na teren,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,

c) realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

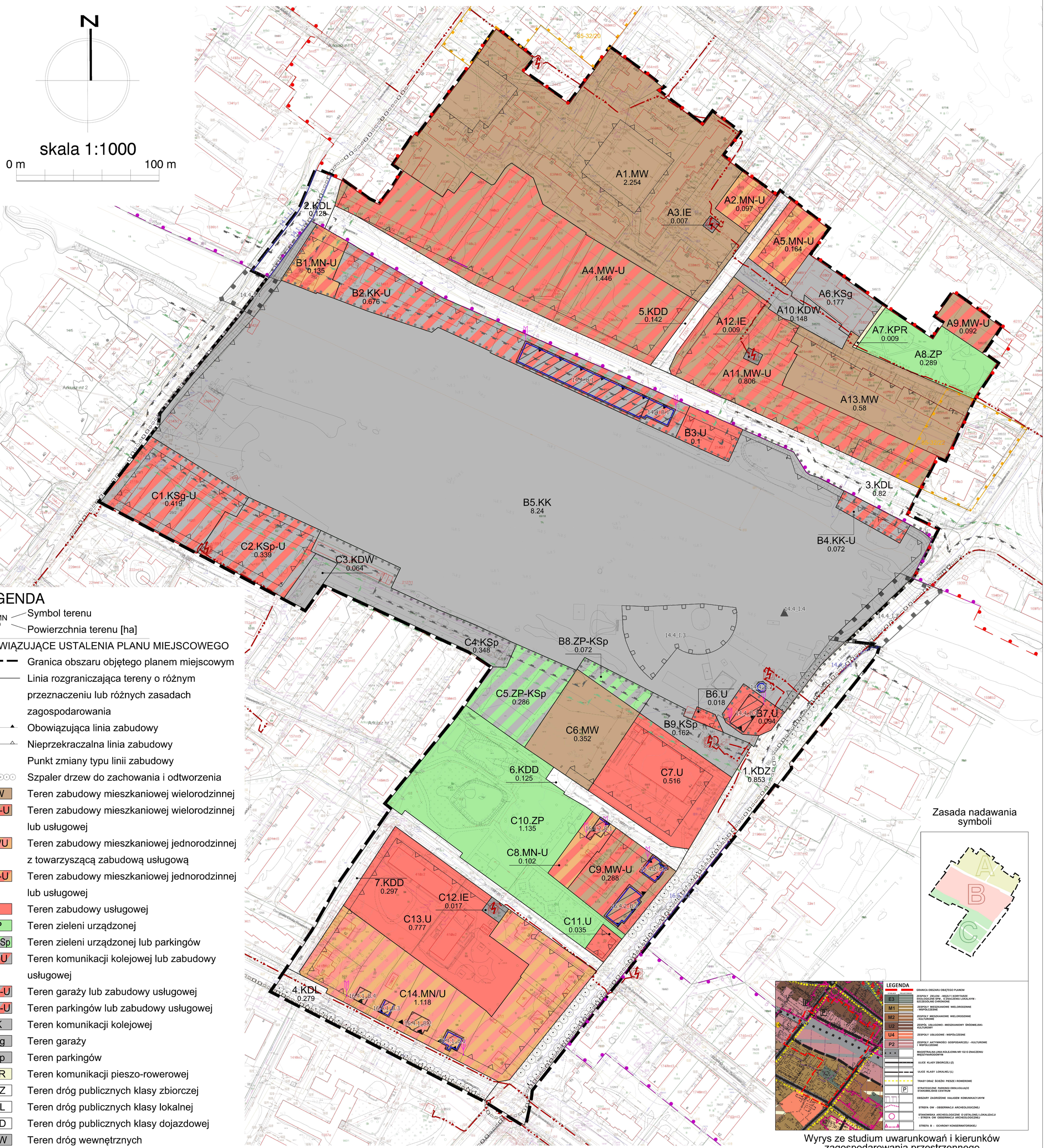
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Brzegu

Waldemar Wysocki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/109/25
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej



LEGENDA

A1.MN 1.50 — Symbol terenu; Powierzchnia terenu [ha]

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Szpaler drzew do zachowania i odtworzenia
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- MN-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U — Teren zabudowy usługowej
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- ZP-KSp — Teren zieleni urządzonej lub parkingów
- KK-U — Teren komunikacji kolejowej lub zabudowy usługowej
- KSg-U — Teren garaży lub zabudowy usługowej
- KSp-U — Teren parkingów lub zabudowy usługowej
- KK — Teren komunikacji kolejowej
- KSg — Teren garaży
- KSp — Teren parkingów
- KPR — Teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KDZ — Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL — Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW — Teren dróg wewnętrznych
- IE — Teren infrastruktury elektroenergetycznej

Zabytki chronione prawem miejscowym (wpisane do gminnej ewidencji zabytków):

- 14.7_B.5 — budynek
- 14.4_I.2 — obiekt inny
- 16.5_L.1 — obiekt liniowy

Zabytki chronione prawem miejscowym:

- 14.4_I.4 / 14.4_I.1 — obiekt inny
- 14.4_L.1 — obiekt liniowy
- Zabytkowa elewacja chroniona prawem miejscowym
- Zabytkowa elewacja z zakazem stosowania docieplеń
- B — Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej (wg Studium)
- 85-32/22 — Granica i numer stanowiska archeologicznego
- Główny ciąg pieszo-rowerowy

ELEMENTY PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Granica terenu zamkniętego - kolejowego
- Granica strefy szczególnych warunków sytuowania budowli, budynków od linii kolejowej
- Granica strefy szczególnych warunków sytuowania drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej
- 85-32/20 — Granica i numer stanowiska archeologicznego - poza obszarem mpzp
- Granica Parku Kulturowego "Książęce Miasto Brzeg" - poza obszarem mpzp
- eSk — Sieć kablowa średniego napięcia - 15 kV
- Wnętrzowa stacja trafo

Zasada nadawania symboli

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Brzegu, skala 1:10000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/109/25

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej

Rada Miejska Brzegu nie dokonuje rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r., poz. 1688), z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/109/25

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), 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 (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVI/109/25

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Brzegu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXVII/336/21 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Celem jego sporządzenia jest:

- wyeliminowanie z obrotu prawnego obowiązującego miejscowego planu (Uchwała Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zmieniona uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r.), uchwalonego w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczy części przyjętej w 2003 r., zmiana z 2009 r. dotyczyła jedynie ustaleń zakresu infrastruktury technicznej);

- dostosowanie ustaleń planu do kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, przyjętym uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001 r., zmienionym uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r. – zwanym dalej: Studium (zmiana Studium została przyjęta w okresie późniejszym, niż ww. miejscowy plan z 2003 r.);

- sprecyzowanie parametrów i wskaźników zabudowy, które będą korespondowały z istniejącym zainwestowaniem oraz dadzą realną możliwość konsumpcji planu,

- spełnienie oczekiwań społecznych co do nowych rozwiązań planistycznych oraz umożliwienie realizacji zamierzeń inwestycyjnych.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając:

• Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium. Projekt planu utrwala istniejące zagospodarowanie w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, usługowej, części garaży kubaturowych, parkingów, zieleni urządzonej (głównie Park Ptasi), komunikacji kolejowej (teren przez który przebiega magistralna linia kolejowa oraz tereny bezpośrednio do niego przyległe), komunikacji drogowej i pieszo-rowerowej oraz infrastruktury elektroenergetycznej. Istniejące tereny mieszkaniowe wzbogaca o funkcję usługową (na zasadzie uzupełnienia lub przeznaczenia alternatywnego). Usługi jako funkcja zamienna zostały wprowadzone również na części terenów komunikacji kolejowej, parkingów, garaży i zieleni urządzonej. Teren C6.MW stanowi zupełnie nowy teren inwestycyjny, wynikający z uwzględnienia uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Ptasiej 2 w Brzegu oraz inwestycji towarzyszącej (uch. Nr XXII/261/20 z dnia 26 listopada 2021 r.). Na pozostałych terenach nowa zabudowa może powstać jedynie na zasadzie dogęszczenia istniejącej.

Obszar objęty planem cechuje pełne pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na które składają się:

- Uchwała Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zmieniona uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r.;

- Uchwała Nr XXIII/148/12 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 3 lutego 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg dla obszaru ograniczonego od wschodu ul. Starobrzeską, od północy magistralną linią kolejową, od zachodu ul. 1 Maja oraz od południa ul. Słowackiego.

Dla przeważającej części terenu planu obowiązuje plan miejscowy z 2003 r. (zmiana z 2009 r. dotyczyła jedynie ustaleń z zakresu infrastruktury technicznej), sporządzony dla obszaru całego miasta, na podstawie

nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zawiera on ustalenia mało precyzyjne, często niejednoznaczne, w tym w zakresie przeznaczeń terenów, nie przystające do obecnych wymogów z zakresu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów odrębnych, a co za tym idzie nie chroniące w wystarczającym stopniu ładu przestrzennego. Ustalenia tego planu nie realizują w pełni polityki przestrzennej miasta wyrażonej w Studium. Ponadto konsumpcja tego planu, sporządzanego w oparciu o dostępne wówczas materiały geodezyjne jest utrudniona w kontekście wykorzystywanej obecnie wektorowej ewidencji gruntów i budynków.

Drugi obowiązujący na analizowanym obszarze miejscowy plan obejmuje stosunkowo niewielką jego część przy wschodniej granicy, o powierzchni 0,12 ha. Został on sporządzony na mocy aktualnych przepisów oraz nie narusza ustaleń studium.

• Walory architektoniczne i krajobrazowe. Na całym analizowanym obszarze występuje krajobraz terenów zurbanizowanych o charakterze miejskim. W części północnej dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, przeplatana terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługami oraz zespołami garaży. „Teren kolejowy" w rozumieniu trakcji kolejowej oraz budynków i urządzeń towarzyszących, stanowi pewnego rodzaju barierę przestrzenną, dzielącą obszar opracowania na część północną (opisaną powyżej) oraz południową, w zasięgu której przeplatają się funkcje analogiczne względem powyższych, których uzupełnieniem i przeciwwagą jest niewielki Park Ptasi. W bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego występują ponadto – na północy oraz północnym-zachodzie tereny usługowe, zagospodarowane licznymi budynkami o niskich walorach plastycznych oraz stopniu uporządkowania, zaś na południowym zachodzie – zespoły garaży, parking oraz stacja benzynowa. W sposób pozytywny na krajobraz oddziałują Park Ptasi oraz zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, jak również inne obiekty zabytkowe, o których szerzej będzie mowa w dalszej części niniejszego uzasadnienia. W sposób negatywny na krajobraz oddziałują natomiast przede wszystkim zespoły 1-kondygnacyjnych garaży oraz wspomniane wcześniej tereny usługowe, zlokalizowane na północ od ul. Towarowej. Teren kolejowy, ze względu na swój odmienny w stosunku do sąsiedztwa charakter oraz fakt występowania budynków i obiektów o przeciętnym stanie technicznym, stanowi element dysharmonizujący.

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

• Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Ponadto nakazuje utrzymanie standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadza odpowiednie ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem. Dopuszcza również realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW, a na terenach: B2.KK-U, B4.KK-U – urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW. Nie wprowadza ograniczeń co do możliwości realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków.

W granicach planu nie znajdują się: formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodne z przepisami odrębnymi.

Grunty rolne i leśne nie występują.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami – 30%, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 30-40%, dla terenu zabudowy usługowej – 1-30%, dla terenów komunikacji kolejowej/garaży/parkingów lub zabudowy usługowej – po 10%, dla terenu komunikacji kolejowej – 0%, dla terenu garaży i parkingów oraz infrastruktury elektroenergetycznej – 5%, dla terenów zieleni urządzonej – 80%, a z równoważnym przeznaczeniem pod parking – 40%. Wartości pbc równe 0% - 5%

wynikają ze stanu istniejącego oraz specyfiki poszczególnych terenów. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni, czy to w ramach powierzchni biologicznie czynnej, czy terenów pełniących funkcje przyrodnicze, wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

• Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie opracowania nie występują żadne zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków. Występują natomiast: stanowisko archeologiczne nr 85-32/22 (w granicach planu zawiera się częściowo), zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (liczne budynki, dwa wiadukty kolejowe /częściowo poza obszarem planu/, barierki przy wiadukcie oraz ogrodzenie posesji), zabytki postulowane do objęcia ochroną (parowozownia z obrotnicą, żuraw, ściana oporowa przy wiadukcie kolejowym) oraz dwie zabytkowe elewacje dwóch budynków, zlokalizowanych przy ul. Towarowej. Wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków zostały wskazane na rysunku planu oraz wymienione w jego części tekstowej, która określa ponadto konkretne zasady ich ochrony. Do ochrony prawem miejscowym zostało ponadto wskazane ww. stanowisko archeologiczne oraz parowozownia z obrotnicą, żuraw i ściana oporowa przy wiadukcie kolejowym (ul. 1 Maja). Dla elewacji zabytkowych budynków wpisanych do gez oraz dwóch budynków nie ujętych w gez zakazano stosowania docieplеń. Dodatkowo w myśl Studium wprowadzono strefę B – ochrony konserwatorskiej, przewidując w jej zasięgu odpowiednie ustalenia. W związku z powyższym realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu.

• Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

1) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz uwzględnienia maksymalnego – dopuszczalnego poziom hałasu wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnego z przepisami odrębnymi: na terenach MW zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach: MW-U, MN/U, MN-U zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

4) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;

5) na terenach: B2.KK-U, B4.KK-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW;

6) brak ograniczeń w zakresie realizacji mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych niż wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego o dowolnej mocy zainstalowanej na terenach, na których przewidziana jest w planie miejscowym możliwość lokalizowania budynków;

7) zakazuje lokalizowania usług („pakiet” zakazanych usług różni się w zależności od konkretnego przeznaczenia terenu): uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem i magazynowania opału, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

W granicach opracowania nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych. Informacja w tym zakresie została zawarta w części tekstowej planu.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, zaś na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb tych osób.

• Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni silnie zurbanizowanej, gdzie nowa zabudowa może powstać jedynie na zasadzie dogęszczenia lub kontynuacji istniejącej. Teren ten zlokalizowany jest w zasięgu oddziaływania istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej, w związku z czym nie przewiduje się kosztów związanych z ich rozbudową. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej, a także wypoczynek i rekreację na terenach zielonych.

• Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

• Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

• Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez m.in. usankcjonowanie istniejących otwartych terenów zielonych (Park Ptasi). Dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza szeroko rozumiane usługi. Utrwala także istniejący układ kolejowy (linia magistralna) i komunikacyjny drogowy.

• Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Dodatkowo wyznacza tereny infrastruktury elektroenergetycznej. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

• Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, a następnie o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej. Obwieszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu, a następnie o jego wyłożeniu do publicznego wglądu, ukazało się w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie podmiotowej urzędu miasta oraz w gazecie. Wnioski oraz uwagi do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

• Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr XXVII/336/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej, Rada Miejska Brzegu podjęła dnia 29 kwietnia 2021 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Brzegu kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;

- przedłożył projekt planu Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania;

- uwzględnił w niezbędnym zakresie uwagi zawarte w wydanej przez Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną opinii projektu planu i skierował go wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;

- wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień i ponowił procedurę opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego w niezbędnym zakresie;

- wyłożył projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag; do projektu planu miejscowego wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona;

- przedłożył Radzie Miejskiej Brzegu projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Towarowej, 1 Maja, Poprzecznej, Gaj, Bohaterów Westerplatte, Chocimskiej i Armii Krajowej wraz z załącznikami.

• Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, podobnie jak odprowadzanie wód opadowych i roztopowych.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające głównie do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im użytkowanie zabudowy na cele mieszkaniowe oraz usługowe, jak również zabezpieczają miejsca parkingowe. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zabezpieczenie terenów komunikacji kolejowej, dróg publicznych, usług, terenów związanych z infrastrukturą techniczną (elektroenergetyczną) oraz terenów zieleni urządzonej, które wpłyną pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań. Dla obszaru opracowania (przed podjęciem uchwały o przystąpieniu) została sporządzona również analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która przedstawiła szereg argumentów przemawiających za jego sporządzeniem.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie dogęszczała i uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej realizuje PKS w Brzegu Sp. z o.o. z licznymi przystankami autobusowymi (w tym na terenie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie samego obszaru planu) oraz dworcem autobusowym PKS przy Placu Dworcowym. W sąsiedztwie zlokalizowany jest również dworzec PKP, obsługujący połączenia w kierunku Wrocławia oraz Opola.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan sankcjonuje teren komunikacji pieszo-rowerowej. Ustala przebieg głównego ciągu pieszo-rowerowego. Nie wprowadza żadnych innych szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania rozwiązań związanych z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z Uchwałą Nr LXVIII/679/24 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy

Miasta Brzegu oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, która stwierdza nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r. w zakresie dotyczącym dostosowania jego treści do obowiązujących przepisów prawa. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Brzeg uwzględniony został fakt sporządzania planu miejscowego, do którego odnosi się niniejsze uzasadnienie.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Brzegu, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast, możliwość powiększenia tekstu na stronie, wyróżnienie odnośników, focus wokół elementów nawigacyjnych, na stronie stosowany jest znacznik lang, obsługa strony możliwa jest zarówno za pomocą myszki jak i klawiatury. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu miejscowego utrwalono istniejące tereny zabudowy (głównie mieszkaniowe i usługowe), których użytkowanie będzie wiązało się z naliczeniem podatku od nieruchomości (od budynków i gruntów). W przypadku obrotu nieruchomościami można także spodziewać się wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych. Część gruntów stanowi własność miasta, zatem potencjalnie mogłaby stać się przedmiotem sprzedaży. Nie przewiduje się wpływów z opłaty adiacenckiej oraz renty planistycznej. Nie przewiduje się również wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską Brzegu niniejszej uchwały jest uzasadnione.