DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 listopada 2012 r.

Poz. 1689

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2012-11-30 13:38:23

UCHWAŁA NR XXIV/416/12
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 30 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz.113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) oraz uchwały Nr XXXIV/524/09 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie Nr XXXV/531/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r., Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś, składa się z:

1) tekstu miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;

2) rysunku miejscowego planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś obejmuje teren w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 w południowej części miasta Nysa.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica terenu objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbole określające zasadniczą funkcję terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, na mapie sytuacyjno - wysokościowej wraz z granicami władania gruntami, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania;

5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, tożsame z funkcją dopuszczalną;

7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej np. elementy infrastruktury technicznej, parkingi, garaże, wiaty, altany lub oczka wodne;

8) szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;

9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni terenu działki;

10) usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2.

DZIAŁ II
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1
Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 6.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-1, MN-2, MN-2a, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-13a, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych oraz nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%;

3) intensywność zabudowy – dla istniejącej zabudowy powinna wynosić od 0,1 ÷ 0,3, a dla nowo projektowanej zabudowy 0,15 ÷ 0,35;

4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

5) dla istniejącej zabudowy:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, obiekty budowlane mogą podlegać zmianie sposobu użytkowania, przebudowie, rozbudowie, itp. z zachowaniem zasadniczych wysokości kalenicy, okapów, ukształtowania dachów głównych,

b) parametry wysokościowe istniejącej zabudowy mogą ulegać ograniczonym zmianom w zakresie ±5%,

c) dopuszcza się termorenowację obiektów,

d) nakazuje się przy przebudowie obiektów istniejących z dachem dwuspadowym pokryć dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym,

e) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych przy granicy działki z wyłączeniem granic północnych działki i o kącie odchylenia ± 25º, dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5 m; ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego,

f) dopuszcza się płaskie zadaszenie w budynkach garażowych i wiatach garażowych z ograniczeniem ich wysokości do 3,0 m,

g) dopuszcza się lokalizację wiat na samochody osobowe o wysokości nie wyższej niż 4,0 m przy dachach o spadkach budynku głównego lub 3,0 m przy dachach płaskich,

h) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych,

i) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5 m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0 m,

j) ze względu na wysoki stan wód gruntowych nie zaleca się podpiwniczenia, a funkcje gospodarcze zaleca się realizować w budynkach gospodarczych;

6) dla nowej zabudowy mieszkalnej:

a) ustala się linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki,

b) nakazuje się wysokość zabudowy nieprzekraczającą: 5,0 m do okapu dachu i 9,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 3 (w tym co najmniej jedna w poddaszu użytkowym),

c) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwu lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 30°÷45°; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym,

d) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia),

e) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki (w tym miejsca garażowe),

f) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych,

g) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację budynków garażowych, dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 5,0 m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego (z dopuszczeniem zadaszeń płaskich i ograniczeniem ich wysokości do 3,0 m),

h) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o wysokości nie wyższej niż 4,0 m przy dachach o spadkach budynku głównego lub 3,0 m przy dachach płaskich,

i) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyż-

szą niż 4,5 m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0 m,

j) należy zachować 50,0 m strefę wolną od zabudowy kolidującej pod względem sanitarnym z istniejącym cmentarzem;

7) dla terenu MN-3 ponadto:

- dopuszcza się przekształcenie budynku mieszkalnego na cele usługowe, w tym tworzenie oddzielnych lokali usługowych, w pomieszczeniach parteru obiektu z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

8) dla terenu MN-20, MN-21 ponadto:

- dopuszcza się usługi rzemiosła;

9) dla terenu MN-3, MN-14 ponadto:

a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0 m od obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się sytuowania drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od skrajnego toru kolejowego,

10) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości pod warunkiem:

a) zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej dojazdami wewnętrznymi o pieszo - jezdnym ruchu i szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0 m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0 m),

b) zachowania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90º ± 15%,

c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki – 20,0 m, a maksymalnej – 40,0 m,

d) zachowania minimalnej powierzchni działki – 0,07 ha, a maksymalnej 0,16 ha;

11) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których należy zachować szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0 m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0 m);

12) obiekty budowlane o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U-1; MN,U-2; MN,U-3; MN,U-4; MN,U-5; MN,U-6 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przyjąć wg ustaleń określonych w ust. 1 pkt 1-6, 11-12;

2) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi: na terenach MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

3) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usług, w tym tworzenie oddzielnych lokali użytkowych, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

4) dla terenu MN,U-1 ponadto:

a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0 m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, od obszaru kolejowego, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,

b) nakazuje się sytuowane drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od skrajnego toru kolejowego.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MM-1, MM-2, MM-3, MM-4, MM-5, MM-6, MM-7, MM-8, MM-9, MM-10 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej mieszanej (powstałej w wyniku przekształceń terenu z zabudowy zagrodowej), ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych oraz nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki;

2) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usługowe (w tym usług handlu, warsztaty samochodowe itp.) z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35%;

4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MM jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

5) dla istniejącej zabudowy:

- warunki i zasady kształtowania zabudowy mieszkalnej przyjąć wg ustaleń określonych w ust. 1 pkt 5, 10-12;

6) dla nowej zabudowy:

a) ustala się linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki,

b) nakazuje się wysokość zabudowy do okapu i kalenicy w nawiązaniu do budynków sąsiednich,

c) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) w nawiązaniu do budynków sąsiednich; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym,

d) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia),

e) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację budynków garażowych przy granicy działki z wyłączeniem granic północnych o kącie odchylenia ± 25º, dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 5,0 m; 1 kondygnację nadziemną; ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego lub płaskie zadaszenie w wiatach garażowych i budynkach garażowych z ograniczeniem ich wysokości do 3,0 m,

f) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki (w tym miejsca garażowe),

g) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5 m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0 m,

h) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych;

7) dla terenu MM-7 ponadto:

a) dopuszcza się alternatywnie przeznaczenie terenu na cele usług handlu i gastronomii,

b) dopuszcza się wyburzenie byłej remizy;

8) dla terenu MM-1 ponadto:

a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0 m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, od obszaru kolejowego, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,

b) nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej 15,0 m od skrajnego toru kolejowego;

9) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości pod warunkiem:

a) zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej dojazdami wewnętrznymi o pieszo - jezdnym ruchu i szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0 m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0 m),

b) zachowania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90º ± 15%,

c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki – 20,0 m, a maksymalnej – 40,0 m,

d) zachowania minimalnej powierzchni działki – 0,07 ha, a maksymalnej 0,16 ha.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, MW-7, MW-8, MW-9, MW-10, MW-11 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych i nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć 5,0 m;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35%;

3) intensywność zabudowy – dla nowoprojektowanej zabudowy 0,25 ÷ 0,75; dla istniejącej 0,25 ÷ 0,85;

4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

5) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z zachowaniem lub odtworzeniem wystroju architektonicznego elewacji (dopuszczalna termorenowacja obiektu);

6) nakazuje się utrzymanie ścian elewacyjnych jako tynkowanych;

7) nakazuje się miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciągi komunikacji wewnętrznej wykonać z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych;

8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości odpowiadającej min. 50% mieszkań;

9) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5 m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0 m;

10) obiekty budowlane o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia;

11) utrzymuje się obiekty małej architektury;

12) dla nowej zabudowy i istniejącej podlegającej rozbudowie:

   a) nakazuje się wysokość zabudowy nie wyższą niż wysokość sąsiednich budynków wielorodzinnych lecz nie wyżej niż 4 kondygnacje,

   b) dopuszcza się dachy płaskie i mansardowe,

   c) nakazuje się elewacje ścian tynkowane z dostosowaniem zasadniczego wystroju architektonicznego do sąsiednich budynków;

13) dla terenu MW-2 ponadto:

   a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, przy czym obiekt budowlany może podlegać przebudowie, rozbudowie itp. z zachowaniem zasadniczych wysokości kalenicy, okapów, ukształtowania dachu głównego,

   b) dopuszcza się ograniczone zmiany parametrów wysokościowych istniejącej zabudowy w zakresie ±5%,

   c) dopuszcza się termorenowację obiektu,

   d) dopuszcza się rozbiórkę obiektu i realizację nowego obiektu, dla którego:

      - nakazuje się przyjąć linię zabudowy w odległości 5,0 m od granicy frontowej działki,

      - nakazuje się wysokość zabudowy nie przekraczającą: 5,0 m do okapu dachu i 7,0 m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2,

      - nakazuje się zasadniczy dach budynku mieszkalnego (głównego) płaski nachyleniu połaci w granicach 5°÷15°,

      - nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia),

- dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5 m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0 m;

14) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych;

15) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkalnej wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których należy zachować szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0 m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0 m).

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW,U-1; MW,U-2; MW,U-3; MW,U-4; MW,U-5 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25%;

2) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej przyjąć wg ustaleń określonych w ust. 4;

3) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MW,U jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe z wykluczeniem usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko).

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US-1 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usług sportu i rekreacji, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie wysokości zabudowy istniejącej;

2) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejący budynek może ulegać przebudowie i rozbudowie z zachowaniem lub odtworzeniem zasadniczego wystroju architektonicznego elewacji (dopuszczalna termorenowacja obiektu);

3) intensywność zabudowy – dla istniejącej zabudowy max 0,79;

4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16, U-17, U-18 o podstawowym przeznaczeniu dla usług, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, lecz na terenach o więcej niż 2 niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0 m od frontowej granicy działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna min. 10%;

3) intensywność zabudowy – dla nowoprojektowanej zabudowy 0,4 ÷ 0,95; dla istniejącej zabudowy 0,6 ÷ 0,9;

4) dla nowej zabudowy i istniejącej podlegającej rozbudowie:

a) nakazuje się wysokość budynków usługowych do czterech kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 14,0 m,

b) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego,

c) dopuszcza się stosowanie płaskich form dachów,

d) nakazuje się elewacje ścian szklane lub tynkowane (z dopuszczeniem elementów z kamienia),

e) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilościach co najmniej 0,3 miejsca postojowego na każdą osobę zatrudnioną oraz min. dla 1 samochodu ciężarowego;

5) zakazuje się lokalizowania zabudowań zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości min. 50,0 m od cmentarza; utrzymuje się obiekty istniejące nie spełniające powyższych ustaleń;

6) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się obiekty budowlane wydzielone o wysokości do 4,5 m;

7) dla terenu U-3, U-4 ponadto:

a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0 m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, od obszaru kolejowego, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,

b) nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od skrajnego toru kolejowego;

8) dla terenu U-9, U-10 ponadto:

- należy zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez włączenie przez jeden istniejący zjazd z ulicy Piłsudskiego, który należy przebudować pod kątem wprowadzenia dodatkowego pasu ruchu dla pojazdów skręcających w lewo, na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej;

9) dla terenów U-12, U-13 ponadto:

a) dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela zakładu usługowego,

b) nakazuje się zasadniczy dach budynków (głównych) płaski lub dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach 30°÷45°; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym;

10) dla terenu U-17 ponadto:

- dopuszcza się usługi zdrowia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;

11) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości pod warunkiem:

a) zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej dojazdami wewnętrznymi o pieszo - jezdnym ruchu i szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0 m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0 m),

b) zachowania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90º ± 15%,

c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki – 20,0 m, a maksymalnej – 100,0 m,

d) zachowania minimalnej powierzchni działki – 0,1 ha, a maksymalnej 1ha;

12) dopuszcza się inny podział wynikający z parametrów powierzchni obiektów budowlanych uwzględniający właściwe przepisy przeciwpożarowe i technologiczne zakładanego przedsięwzięcia;

13) zakazuje się lokalizacji usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko);

14) dopuszcza się na terenach zabudowy usługowej wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których należy zachować szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0 m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0 m).

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UKs-1 o podstawowym przeznaczeniu dla usług kultury sakralnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu

do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych i nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy;

2) nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej niskiej na niezabudowanej części działki;

3) w przypadku budowy ogrodzeń - nakazuje się ogrodzenie ażurowe murowano – metalowe z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych na długości do 20% długości całkowitej;

4) intensywność zabudowy 0,6 ÷ 0,75;

5) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość obiektów budowlanych wydzielonych do 4,5 m;

6) utrzymuje się obiekty małej architektury;

7) dla nowej zabudowy:

a) nakazuje się wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,

b) nakazuje się ukształtowanie bryły w nawiązaniu do istniejących budynków,

c) dopuszcza się realizację w formie wolnostojącej, dobudowanej lub przybudowanej,

d) dopuszcza się usługę komunikacyjną terenu od strony otaczających ulic.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P,U-1, P,U-2, P,U-3, P,U-4, P,U-5, P,U-6, P,U-7, P,U-8, P,U-9, P,U-10, P,U-11, P,U-12 o podstawowym przeznaczeniu dla terenów produkcyjnych, usług, składów i magazynów, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, lecz na terenach o więcej niż 2 niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od frontowej granicy działki;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejszą niż 10%;

3) intensywność zabudowy – dla nowoprojektowanej zabudowy 0,6 ÷ 0,95; dla istniejącej zabudowy 0,4 ÷ 0,95;

4) nakazuje się wysokość zabudowy nie większą niż 15,0 m;

5) zasadnicze dachy budynków (głównych) płaskie;

6) dopuszcza się tworzenie powierzchniowych elementów kanalizacji deszczowej terenu (suche stawy, zbiorniki koszowe);

7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne itp.);

8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilościach co najmniej 0,3 miejsca postojowego na każdą osobę zatrudnioną oraz min. dla 1 samochodu ciężarowego;

9) zakazuje się lokalizacji na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, w sposób powodujący wtórne pylenie, zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych;

10) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;

11) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży łącznej powyżej 2000 m^2, jednocześnie nakazuje się powierzchnię sprzedaży pojedynczych lokali handlowych nie większych niż 300 m^2;

12) z uwagi na sąsiedztwo z terenami kolejowymi na terenach przeznaczonych na działalność przemysłową, magazynową i składową funkcja ich nie może być związana z produkcją i obrotem substancjami łatwopal-

nymi, wybuchowymi, żrącymi i pylącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego oraz stanowiącymi zagrożenie dla środowiska, w tym również obszarów kolejowych;

13) wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;

14) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości pod warunkiem:

a) zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej dojazdami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min.10,0 m (szerokość utwardzonej jezdni min. 6,0 m),

b) zachowania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90º ± 15%,

c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki – 120,0 m, a maksymalnej – 200,0 m,

d) zachowania minimalnej powierzchni działki – 0,9 ha, a maksymalnej 3,50 ha;

15) dopuszcza się inny podział wynikający z parametrów powierzchni obiektów budowlanych uwzględniający właściwe przepisy przeciwpożarowe i technologiczne zakładanego przedsięwzięcia;

16) zakazuje się lokalizacji usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko);

17) dopuszcza się możliwość skablowania linii napowietrznych wraz z likwidacją nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu przy tych liniach elektroenergetycznych;

18) utrzymuje się układ istniejących cieków melioracyjnych z dopuszczeniem korekty trasy przy lokalizacji obiektów zasadniczych terenu;

19) dopuszcza się na terenach produkcyjnych, usług, składów i magazynów wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których należy zachować szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0 m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0 m);

20) dla istniejących obiektów na terenie P,U-1, P,U-2, P,U-3, P,U-4, P,U-5, P,U-6 ustala się następujące warunki zabudowy:

a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub termomodernizację w dostosowaniu do istniejącej linii zabudowy,

b) nakazuje się przy nadbudowie wysokość obiektu nie wyższą niż 15,0 m,

c) dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do istniejących budynków,

d) dopuszcza się rozbiórkę obiektów o złym stanie technicznymi lub nieuzasadnionym ekonomicznym użytkowaniu;

21) dla terenu P,U-10 ponadto:

a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0 m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0 m, od obszaru kolejowego, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,

b) zakazuje się sytuowania drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od skrajnego toru kolejowego;

22) dla terenu P,U-7, P,U-8, P,U-9, P,U-10 ponadto:

a) nakazuje się skomunikowanie terenów wyłącznie poprzez drogę krajową nr 41 ul. Piłsudskiego i skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1607 „O” ul. Czarneckiego,

b) dopuszcza się przebudowę skrzyżowania drogi krajowej nr 41 z drogą powiatową nr 1607”O” na koszt inwestora strategicznego.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-1, KP-2, KP-3, KP-4 o podstawowym przeznaczeniu dla parkingów, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury związane z obsługą parkingu;

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych z parkingów utwardzonych do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS-1 o podstawowym przeznaczeniu dla budynków garażowych, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich przebudowy i realizacji uzupełniającej;

2) dla budynków nowych, przebudowywanych i uzupełniających:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów kolejowych nakazuje się przyjąć według rysunku planu w odległości 10,0 m, natomiast od strony terenu MW-2 jako kontynuację linii istniejących budynków,

b) nakazuje się wysokość w nawiązaniu do budynków istniejących położonych na terenie KS-1,

c) nakazuje się ukształtowanie dachu i wystrój architektoniczny w nawiązaniu do istniejących budynków położonych na terenie KS-1;

3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Zi-1, Zi-2, Zi-3, Zi-4 o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni izolacyjnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy;

2) dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni niskiej;

3) dla terenu Zi-3 ponadto:

- nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0 m od skrajnego toru kolejowego.

13. Dla terenów E-1, E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-8, E-9 o podstawowym przeznaczeniu dla infrastruktury technicznej elektroenergetyki, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obiekty elektroenergetyczne (stacje transformatorowe) nakazuje się realizować w formie kontenerowej, kioskowej lub wieżowej o wysokości nie przekraczającej 4,5m od poziomu terenu;

2) nakazuje się wprowadzenie zieleni niskiej (trawnik) na niezabudowanej części działki;

3) kolorystykę obiektów elektroenergetycznych należy dostosować do kolorystyki zabudowy mieszkaniowej;

4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, a także lokalizację nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi;

5) wokół stacji transformatorowych 15/04kV ustala się strefę techniczną o szerokości 1,5 m;

6) dla istniejącej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-8 ustala się następujące warunki zabudowy:

a) nakazuje się wysokości zabudowy w dostosowaniu do potrzeb technologicznych,

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub termomodernizację.

14. Dla terenów ZC-1 o podstawowym przeznaczeniu dla cmentarza, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącego cmentarza;

2) nakazuje się utrzymanie kapliczki cmentarnej; dopuszcza się jej przebudowę bez zmiany zasadniczych gabarytów budynku (kształt i wysokość dachu, szerokość elewacji, układ stolarki okiennej i drzwiowej);

3) zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, słu-

żących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości mniejszej niż 50,0 m od cmentarza; utrzymuje się obiekty istniejące;

4) dopuszcza się obiekty małej architektury, w tym sakralnej;

5) dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej, średniowysokiej oraz niskiej, zaleca się zieleń zimozieloną;

6) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się:

a) nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć według rysunku planu w odległości 5,0 m,

b) wysokość budynków do 4,5 m,

c) wysokość budowli i obiektów małej architektury do 2,0 m z wyłączeniem krzyża cmentarnego, dla którego dopuszcza się wysokość do 6,0 m.

15. Dla terenów ZP-1, ZP-2 o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni urządzonej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz średniowysokiej, zaleca się zieleń zimozieloną;

2) dla terenu ZP-2 ponadto:

- dopuszcza się zmianę przeznaczenia pod zagospodarowanie drogowo – transportowe – korekta przebiegu skrzyżowań i dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ-3 oraz KDZ-4.

Rozdział 2
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7.1. Ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków, tj.: zespół kościoła par. p.w. św. Jana Chrzciciela, ul. Księdza Ściegiennego (wpisany do rej. Nr 1926/67 z dnia 31.10.1967 r.):

1) kościół, 1770, 1900;

2) plebania, 1770, XIX;

3) szkoła parafialna, 1827.

2. Dla zabytku, określonego w ust.1, zakres ochrony konserwatorskiej wymaga zachowania lub restauracji historycznie ukształtowanej:

1) bryły obiektu, w tym dachu, co do ich kształtu i materiału;

2) podziałów architektonicznych elewacji i wystroju detalem architektonicznym;

3) stolarki okiennej i drzwiowej z drewnem jako podstawowym materiałem oraz historycznym układem podziałowym skrzydeł okiennych i drzwiowych;

4) obiektów i elementów zagospodarowania otoczenia zabytku, w tym historycznych ogrodzeń, układów zieleni, komunikacyjnych nawierzchni utwardzonych, obiektów i urządzeń małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej (lampy oświetlenia itp.).

3. Ustala się zabytkiem następujące obiekty:

1) budynek przy ul. Krawieckiej 7;

2) budynek przy ul. Baligrodzkiej 2;

3) budynek przy ul. Baligrodzkiej 40;

4) budynki przy ul. Józefa Piłsudskiego 38, 46, 48, 50;

5) budynki przy ul. Świętojańskiej 4, 8;

6) budynek przy ul. Świętojańskiej 6.

4. Dla zabytku, określonego w ust. 3, zakres ochrony konserwatorskiej wymaga zachowania lub odtworzenia:

1) bryły obiektu i dachu co do kształtu, materiału;

2) podziałów architektonicznych i detalu elewacji;

3) kształtu i podziałów wewnętrznych stolarki okiennej i drzwiowej;

4) kształtu i materiału ganku z drewnem jako podstawowym materiałem.

§ 8. Odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga:

1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;

2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

3) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Nysy.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9. Ustala się następujące zasady:

1) utrzymuje się podstawowy układ dróg (ulic) publicznych oparty na:

a) istniejącej drodze krajowej nr 41, w klasie G oznaczonej symbolem KDG-1,

b) istniejącej drodze wojewódzkiej nr 411, w klasie G oznaczonej symbolem KDG-2,

c) istniejącej drodze powiatowej nr 2170 „O”, w klasie Z oznaczonej symbolem KDZ-2,

d) istniejącej drodze powiatowej nr 1607 „O”, w klasie Z oznaczonej symbolem KDZ-4,

e) istniejącej drodze powiatowej nr 2165 „O”, w klasie L oznaczonej symbolem KDL-1;

2) dla terenów oznaczonych symbolem KDG-1, KDG-2 parametry dróg należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla dróg publicznych klasy głównej;

3) dla terenów oznaczonych symbolem KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4 parametry dróg należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla dróg publicznych klasy zbiorczej;

4) dla terenów oznaczonych symbolem KDL-1, KDL-2, KDL-3 parametry dróg należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla dróg publicznych klasy lokalnej;

5) dla terenów oznaczonych symbolem KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13, KDD-14, KDD-15, KDD-16, KDD-17, KDD-18, KDD-19, KDD-20, KDD-21, KDD-22, KDD-23, KDD-24, KDD-25, KDD-26 parametry dróg należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej;

6) dla terenów oznaczonych symbolem KDW droga klasy wewnętrznej, dla których nakazuje się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi dla nowoprojektowanych dróg wewnętrznych przyjąć nie mniejszą niż 7,0 m, o ile nie jest to określone na rysunku planu,

b) ruch pieszo- jezdny pod warunkiem, że szerokość jezdni będzie wynosić 5,0 m;

7) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym;

8) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządcy drogi, w liniach rozgraniczenia dróg publicznych prowadzenie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

9) nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych działek położonych przy drodze krajowej nr 41;

10) dopuszcza się lokalizację przyłączy do istniejących mediów zlokalizowanych w pasie drogowym drogi krajowej jedynie prostopadle do jezdni;

11) dla nowo projektowanych terenów zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg zbiorczych (lub niższej kategorii) w nawiązaniu do istniejących skrzyżowań lub uzgodnionych z Zarządcą drogi krajowej zjazdów;

12) nie zezwala się na nowe, bezpośrednie włączenia komunikacyjne do drogi krajowej nr 41;

13) nakazuje się przebudowę włączeń komunikacyjnych do drogi krajowej nr 41 na warunkach Zarządcy tej drogi;

14) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych;

15) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

16) sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych elekroenergetycznych WN i ŚN;

17) wyklucza się możliwość zabudowy i zadrzewienia pod liniami napowietrznymi 110 kV zgodnie z przepisami szczególnymi;

18) do istniejących oraz projektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz dostępu dla zarządcy w celu prowadzenia eksploatacji;

19) planuje się realizację jednotorowych napowietrznych linii 110 kV relacji Tułowice – Hajduki oraz Hajduki – Czechy;

20) wzdłuż linii napowietrznych 110 kV ustala się pas ograniczonego użytkowania, obejmujący tereny zlokalizowane bezpośrednio pod linią oraz pasy terenu ok. 15,0 m od rzutu skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach;

21) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych należy pozostawiać pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów, licząc od osi linii z każdej jej strony dla linii 15 kV – pas o szer. 8,0 m, a dla linii 0,4 kV – pas o szer. 3,0 m;

22) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, urządzenia te mogą być przebudowywane na koszt inicjatora zmian w oparciu o warunki przebudowy oraz o umowę bądź porozumienie o przebudowę, które zawrze inicjator zmian z Zarządcą;

23) planowane kubaturowe stacje transformatorowe powinny być wykonywane jako obiekty naziemne, wolnostojące;

24) od czynnych gazociągów należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi)

§ 10.1. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru ochrony zasobów wód powierzchniowych zlewni Nysy Kłodzkiej i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin” i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu i z przepisów szczególnych.

3. Nakazuje się pozostawienie wzdłuż wszystkich naturalnych i sztucznych cieków wodnych, pasów terenów o szerokości 5,0 m (licząc od górnej krawędzi brzegu cieków) wolnych od zabudowy, w celu umożliwienia administratorom cieków wykonywania prac remontowo – administracyjnych.

4. Teren objęty planem położony jest w całości w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody dla miasta Wrocławia zatwierdzonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gw.I.053/17/74 z 31 marca 1974 r. i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

Rozdział 5
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 11. Ustala się następujące zasady:

1) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania produkcji, składów, usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;

2) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach szczególnych;

3) nakazuje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne urządzenia grzewcze;

4) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników wybieralnych), a ścieków opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;

5) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;

6) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi, zakładając ich minimalizację i odzysk;

7) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, na terenach MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach MW,U jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenie U-3 jak dla zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

8) na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę zachować zieleń;

9) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Nysy.

Rozdział 6
Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki:

- dopuszcza się podziały nieruchomości wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych § 6.

Rozdział 7
Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki:

1) do czasu realizacji ustaleń miejscowego planu, tereny przewidziane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy; pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dróg publicznych i uzbrojenia w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu;

2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu;

3) zakazuje się budowy obiektów tymczasowych.

Rozdział 8
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. Ustala się następujące zasady i warunki:

1) na obszarze zabudowanym, w przestrzeni publicznej dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i na terenach parkingów KP dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklam (na nośnikach o wysokości nie przekraczającej 6,0 m) oraz dodatkowych nasadzeń zieleni;

2) zakazuje się nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych;

3) na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami P,U-1, P,U-2, P,U-3, P,U-4, P,U-5, P,U-6, P,U-7, P,U-8, P,U-9, P,U-10, P,U-11, P,U-12 dopuszcza się umieszczanie urządzeń i tablic reklamowych lub innych nośników informacji na bocznych elewacjach budynków jako pionowe elementy oraz dopuszcza się lokalizację słupów ogłoszeniowych o wymiarach nie przekraczających 2,5 m wysokości i 2,0 m szerokości;

4) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych umieszczanych na budynkach będących zabytkami wyłącznie w uzgodnieniu z OWKZ; nakazuje się dostosowanie nośników do wielkości, kolorystyki i wystroju elewacji oraz niezakrywanie detalu i wystroju architektonicznego budynku.

DZIAŁ III
OPŁATY OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- dla terenu objętego planem ustala się stawkę w wysokości 30%.

DZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

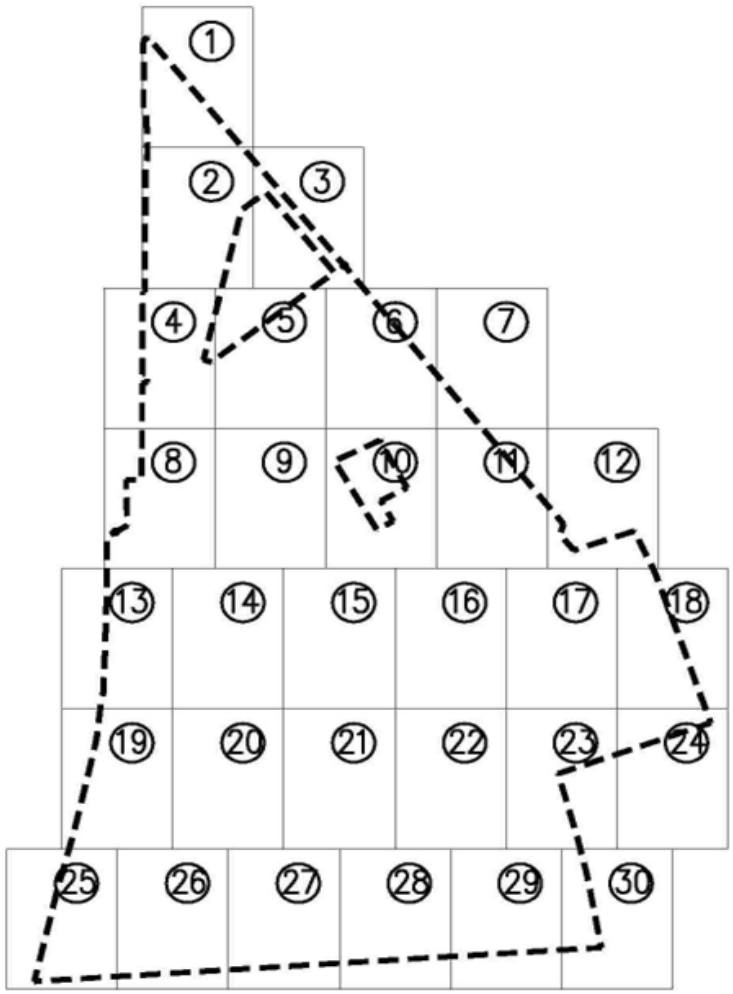
Przewodniczący Rady

Feliks Kamienik

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/416/12
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 30 października 2012 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU MIEJSKIEGO GMINY NYSA

DLA DZIELNICY ŚREDNIA WIEŚ



PODZIAŁ NA ARKUSZE

OZNACZENIA

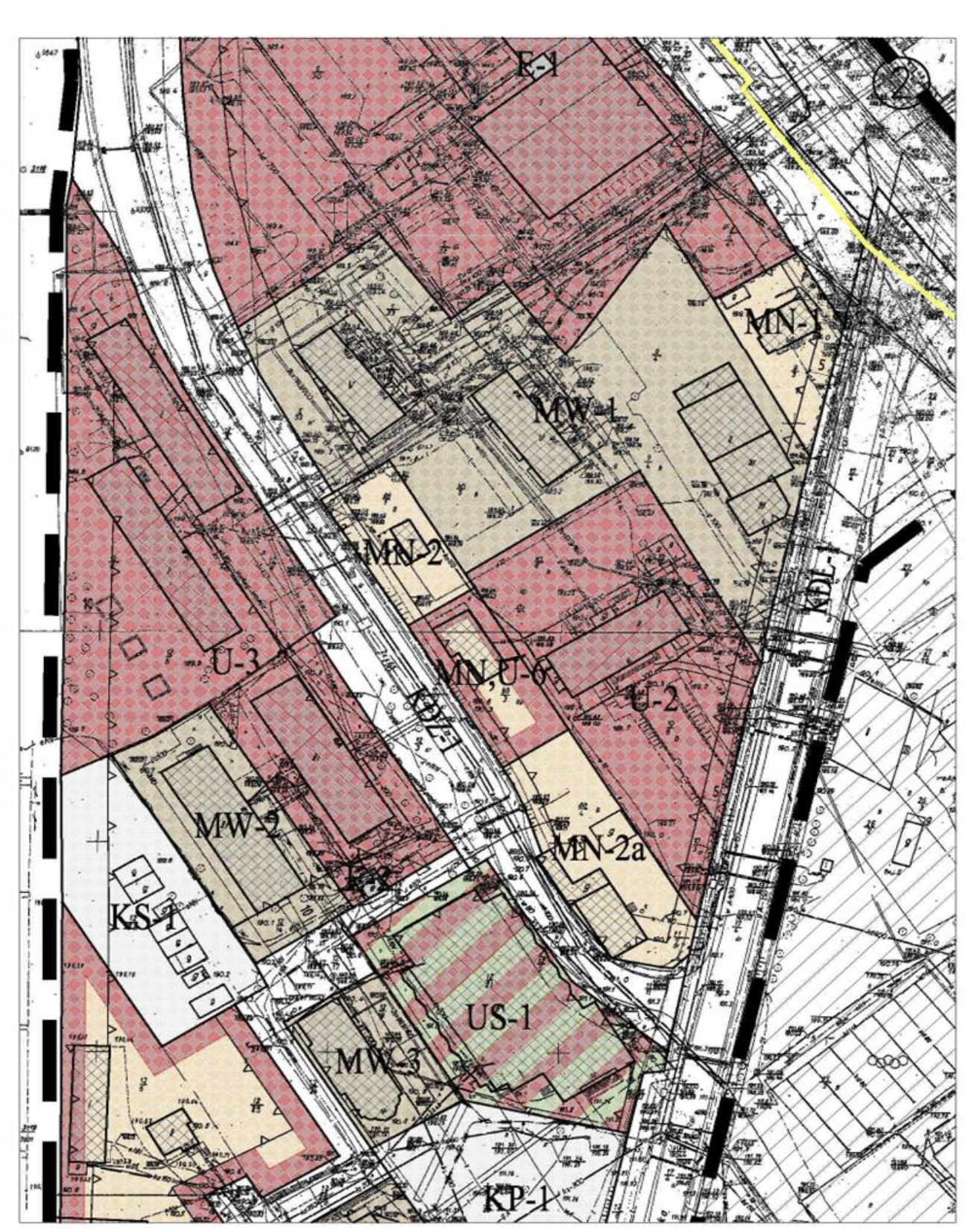
OZNACZENIA LINIOWE	
	granica opracowania mpzp
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	układ istniejących cieków wodnych
	strefa sanitarna od cmentarza
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
	istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne
	istniejący gazociag
	orientacyjny podział działki
	strefa ograniczonego użytkowania
TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ	
MN	tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej
MN,U	tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami
MM	tereny zabudowy mieszkalnej mieszanej
MW	tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej
MW,U	tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ	
U	tereny zabudowy usługowej
US	tereny zabudowy sportu i rekreacji
UKs	tereny zabudowy usług sakralnych

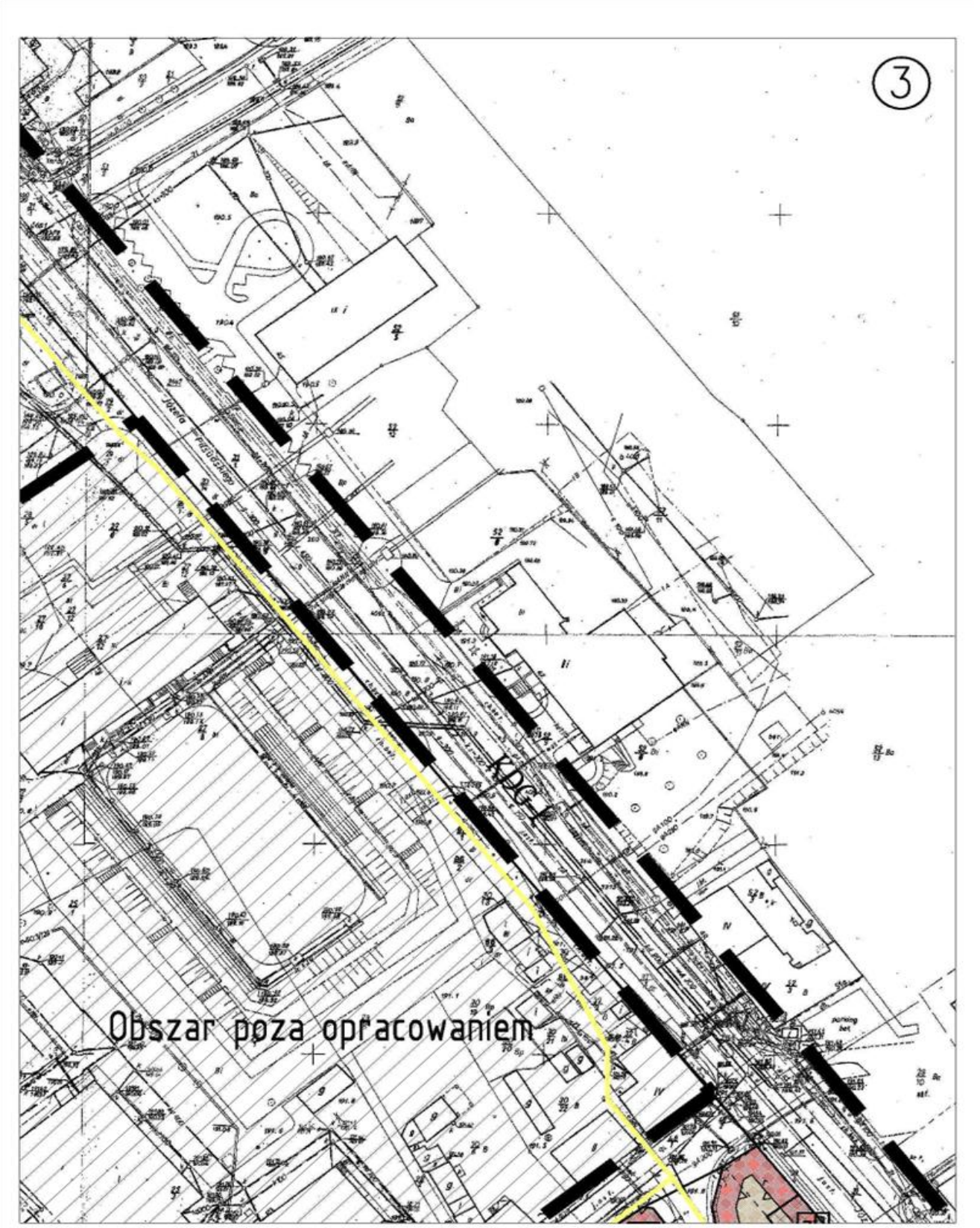
TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ	
P,U	tereny obiektów produkcyjnych, usług, składów i magazynów
TERENY ZIELENI I WÓD	
ZP	tereny zieleni urządzonej
Zi	tereny zieleni izolacyjnej
ZC	teren cmantarza
TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	
E	elektroenergetyka
TERENY KOMUNIKACJI	
KP	tereny parkingów
KS	teren garaży
KDG	droga kategorii głównej
KDZ	droga kategorii zbiorczej
KDL	droga kategori lokalnej
KDD	droga kategori dojazdowej
POZOSTAŁE OZNACZENIA	
	układ dachu głównego projektowanej zabudowy
	istniejąca zabudowa
ZP	zabytek objęty ochrona poprzez wpis do rejestru
ZP	zabytek objęty ochroną poprzez ustalenia planu

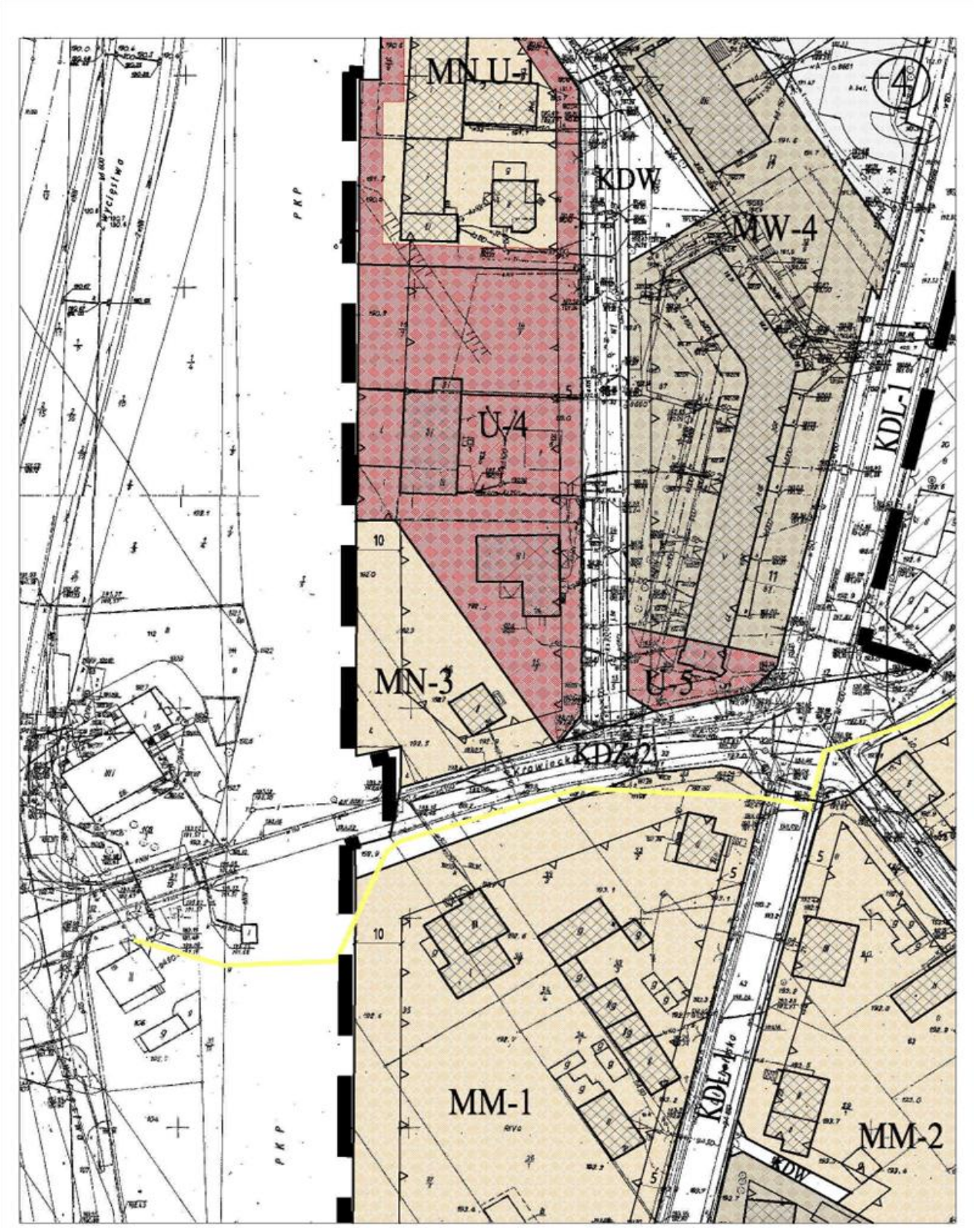
Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXIV/416/12
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 30.10.2012r.

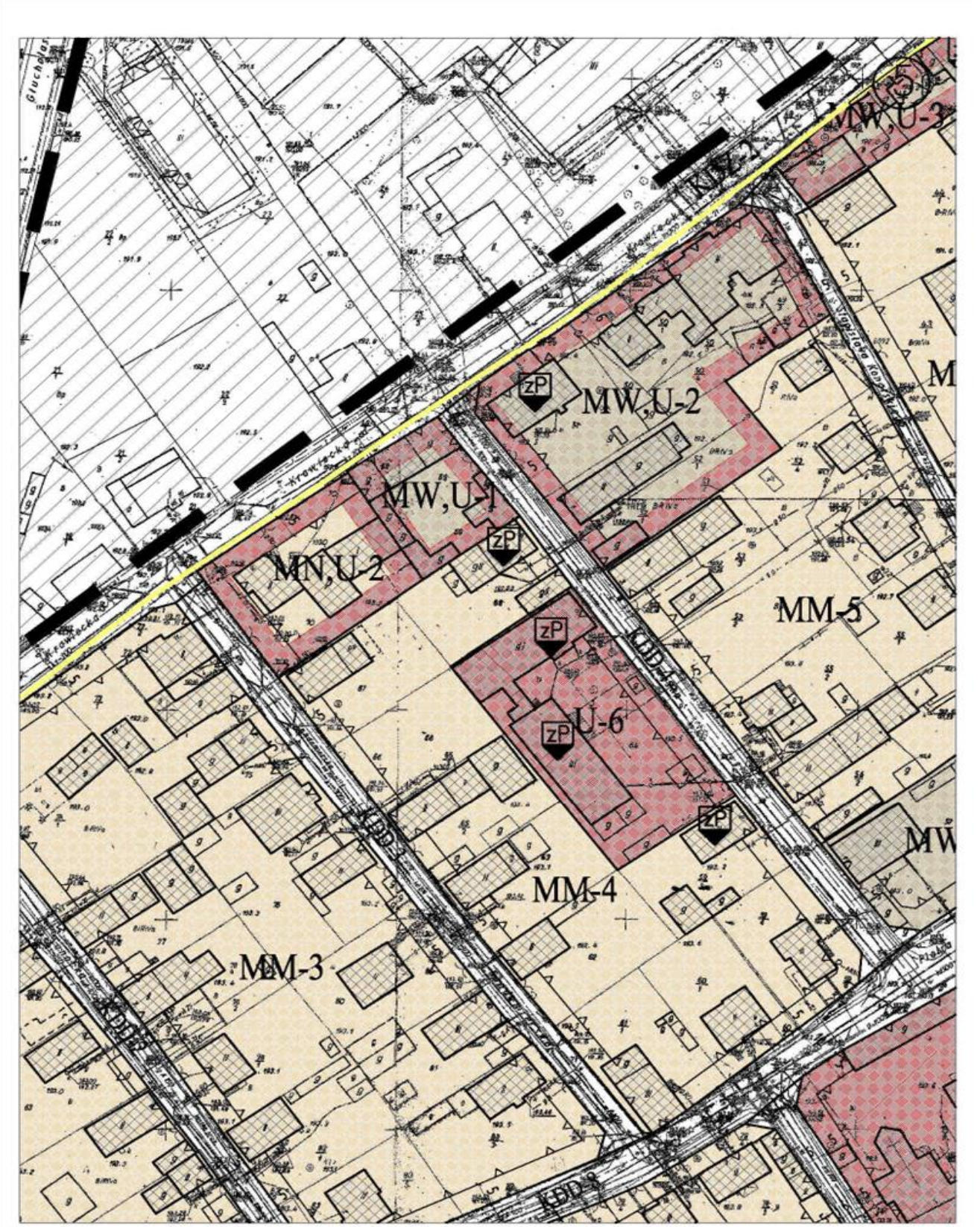
Arplan	BIURO URBANISTYCZNO–ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" s–ka z o.o.	1
Nasz adres: 48–304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 77 433 33 81		
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś	SKALA 1:1000
RYSUNEK PLANU		BRANŻA: URB.
AUTOR:	mgr inż.arch. Tadeusz PAWLIK	upr.nr 1054/90
WSPÓŁPRACA:	mgr inż.arch. Aleksandra SKOPEK	
PREZES:	mgr Zbigniew ĆWIKLIŃSKI	DATA 2012

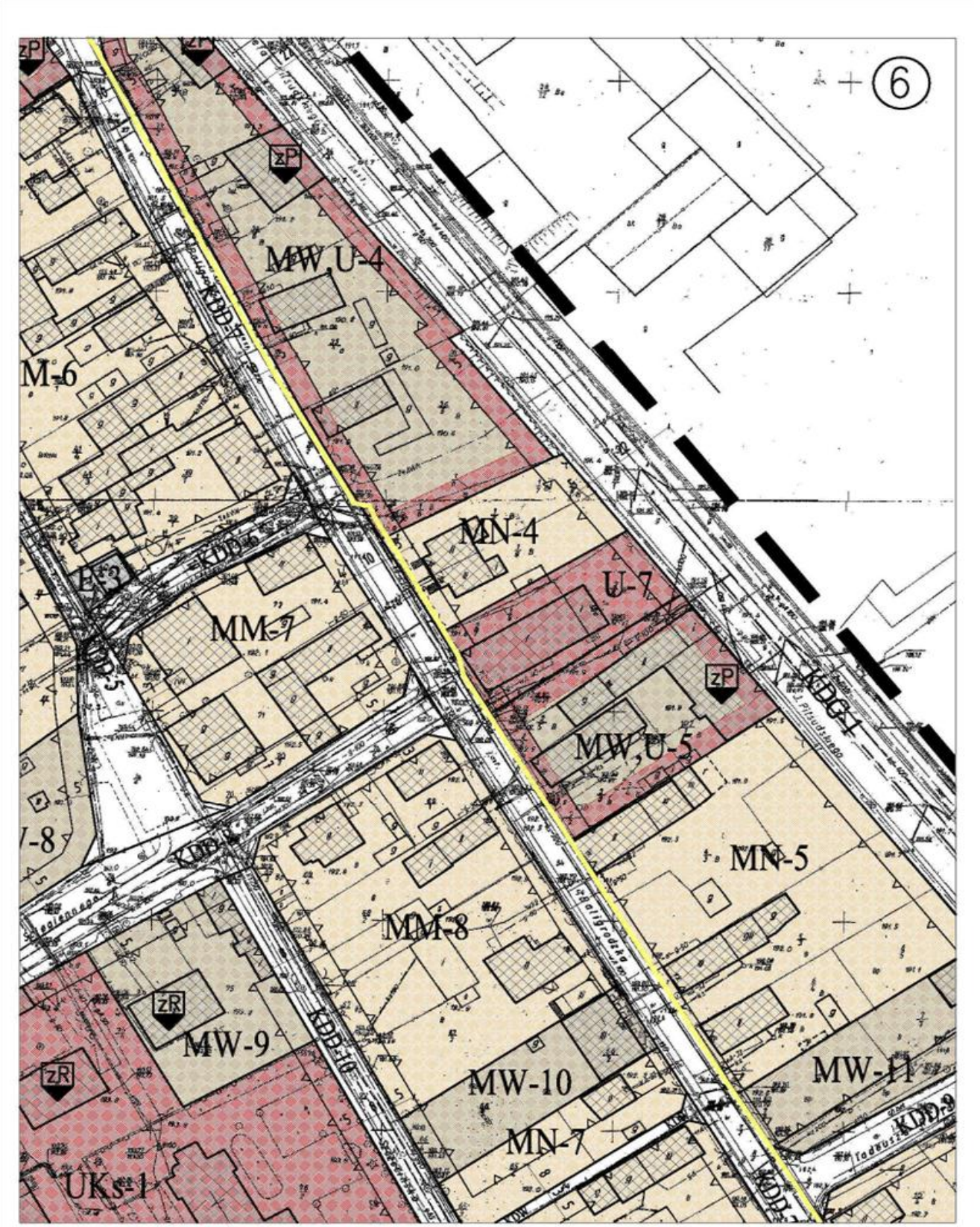
0
10
20
30
40
50
60
70
80
90
100 m
SKALA LINIOWA
1
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA
NYSA
1AG
1MSU
2AG
2MNU
UH
KDZ
KDD-1
U-1
ZP

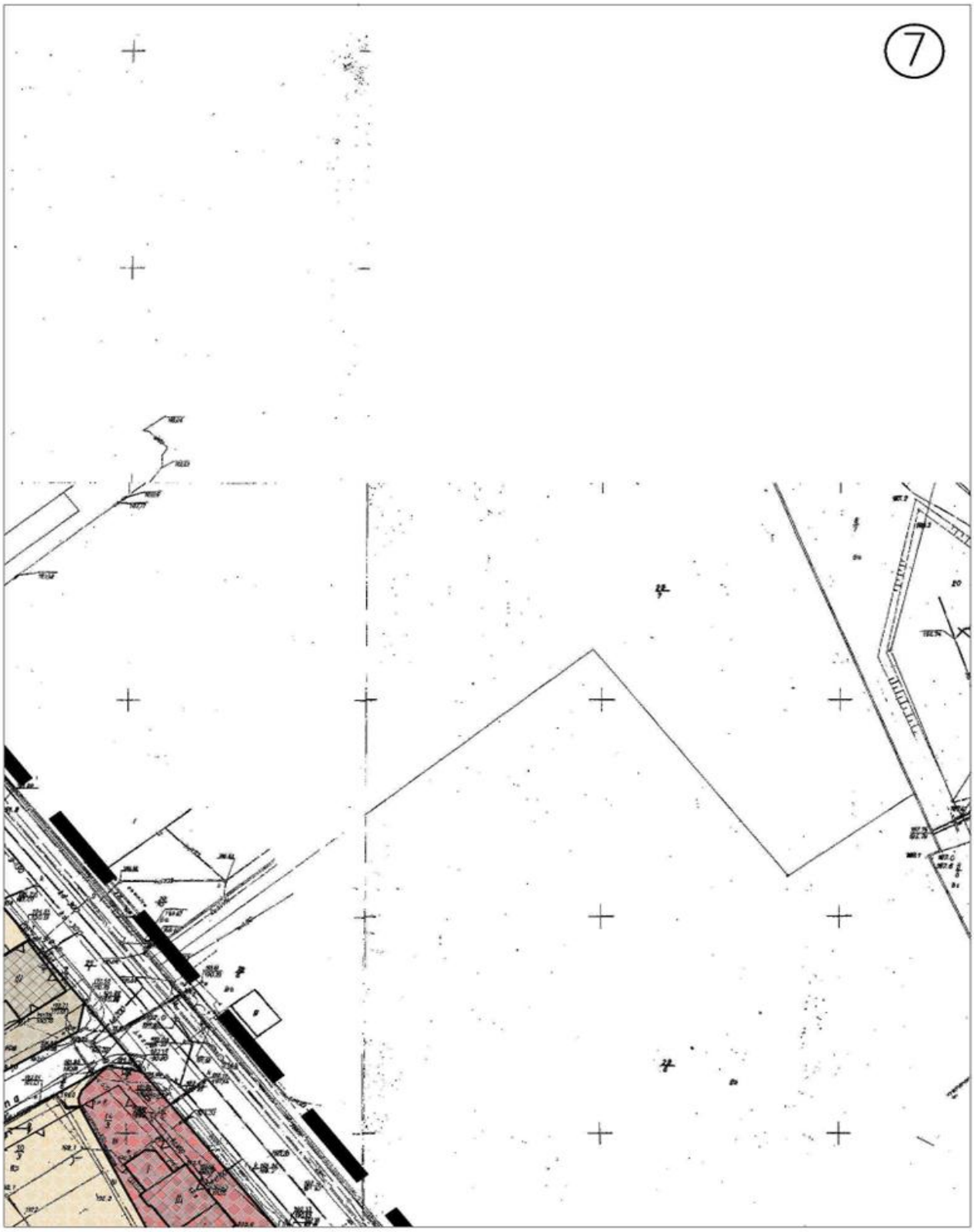

E-1
MN-1
MW-1
MN-2
KDL-1
U-3
MN,U-6
U-2
KDZ-1
MW-2
MN-2a
KS-1
US-1
MW-3
KP-1

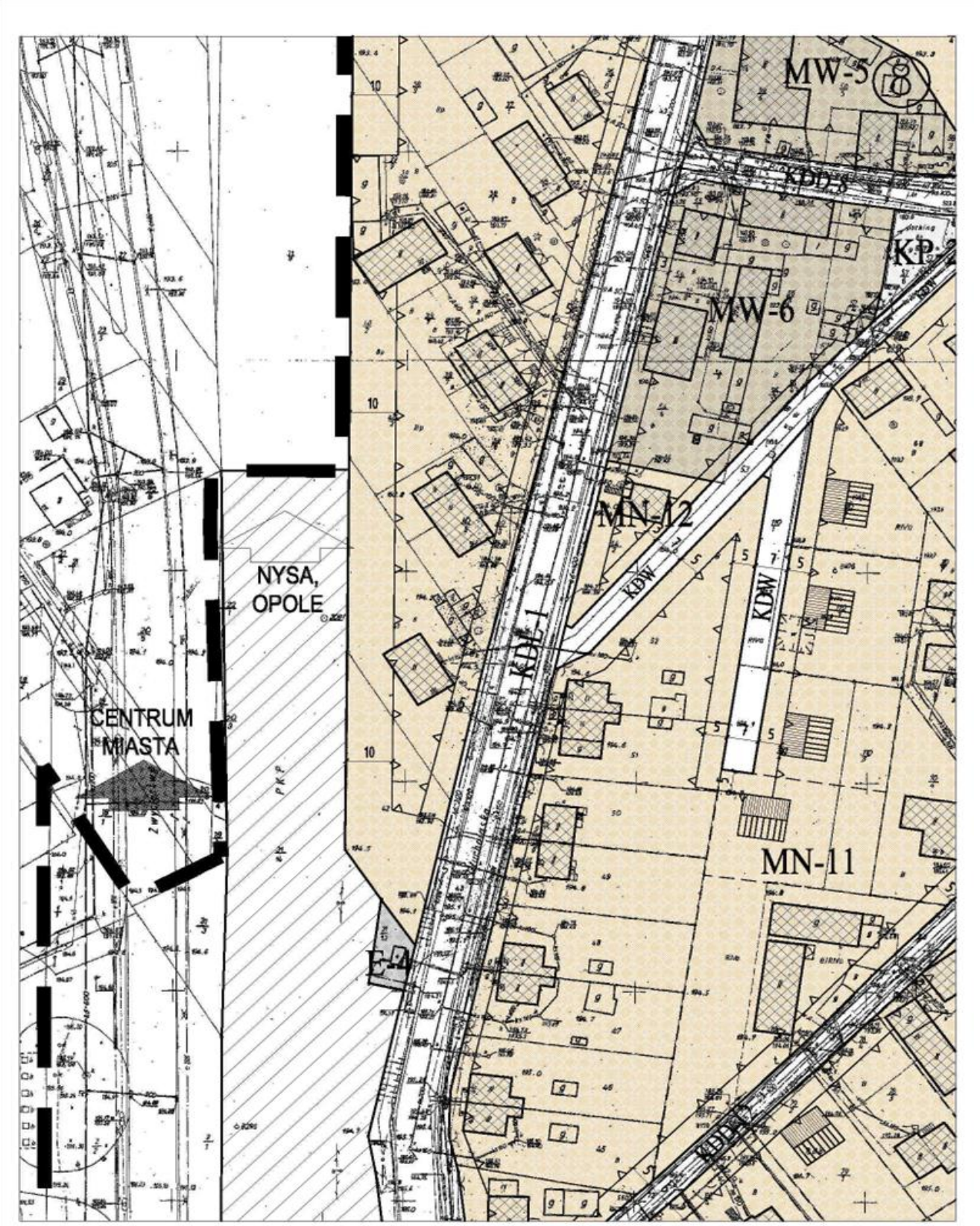

3
Obszar poza opracowaniem

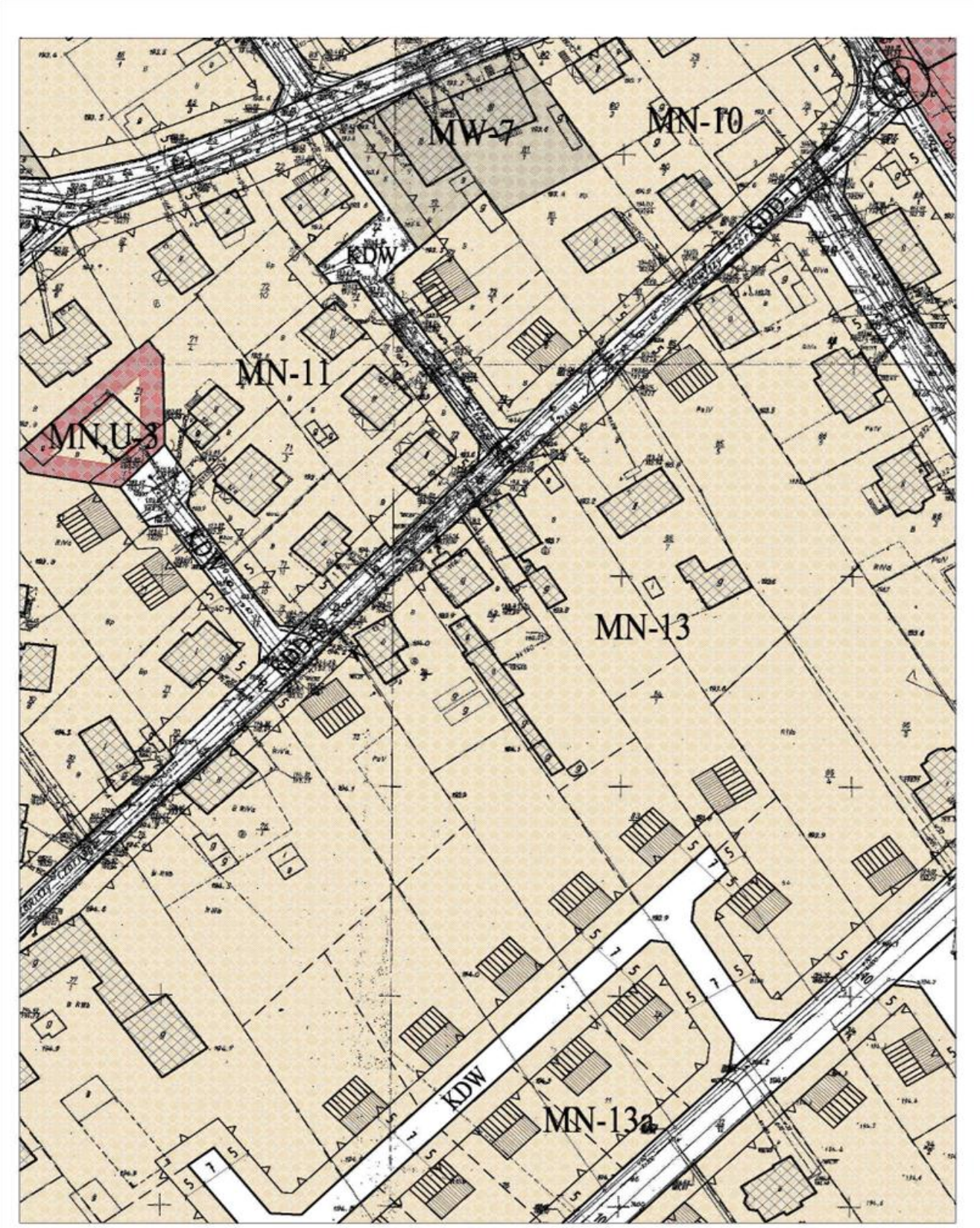

MN,U-1
KDW
MW-4
U-4
KDL-1
MN-3
U-5
KDZ-2
MM-1
MM-2
KDW
PKP
PKP

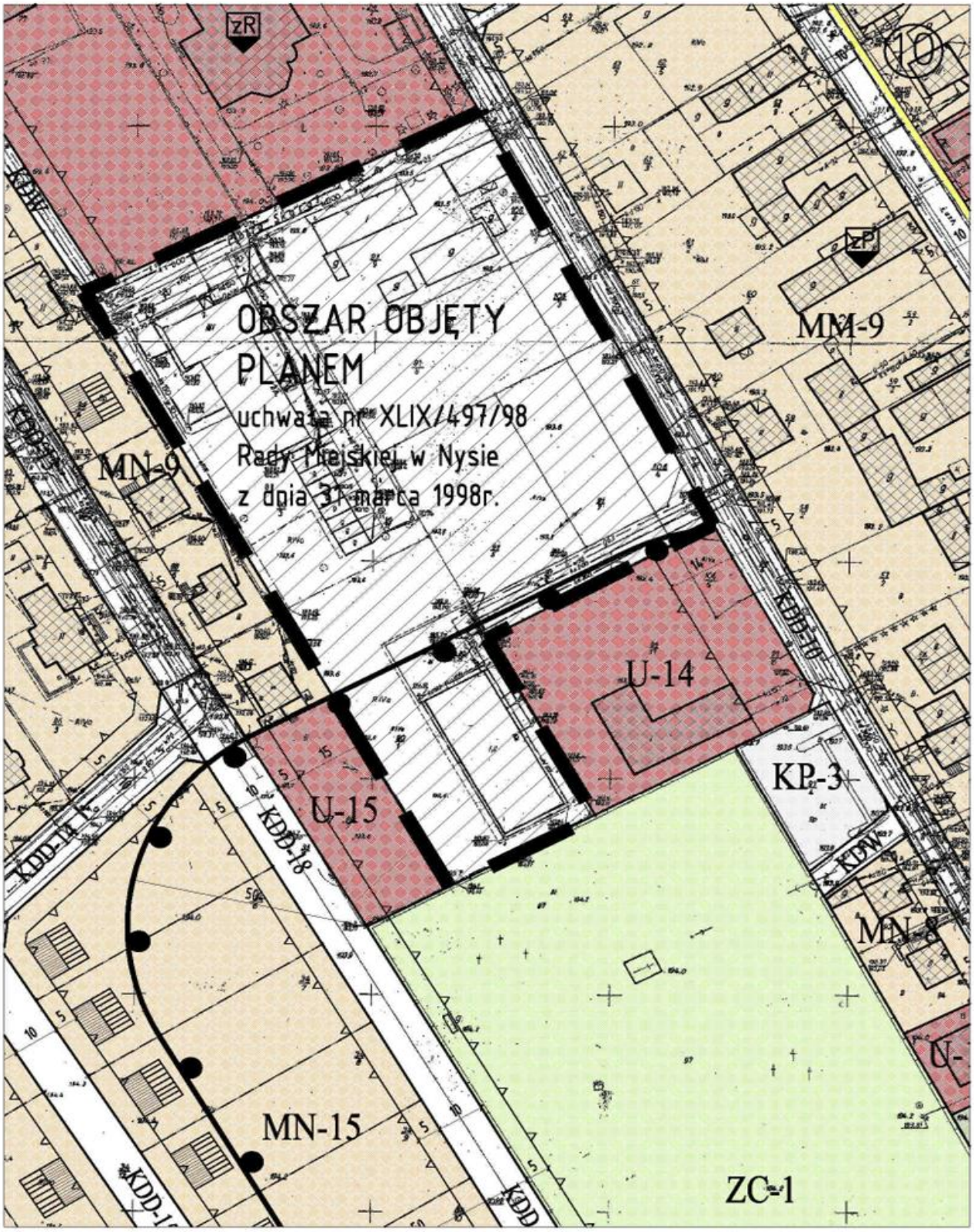

MW,U-3
KDZ
MW,U-2
zP
MW,U-1
MN,U-2
MM-5
KDD
U-6
MM-4
MM-3

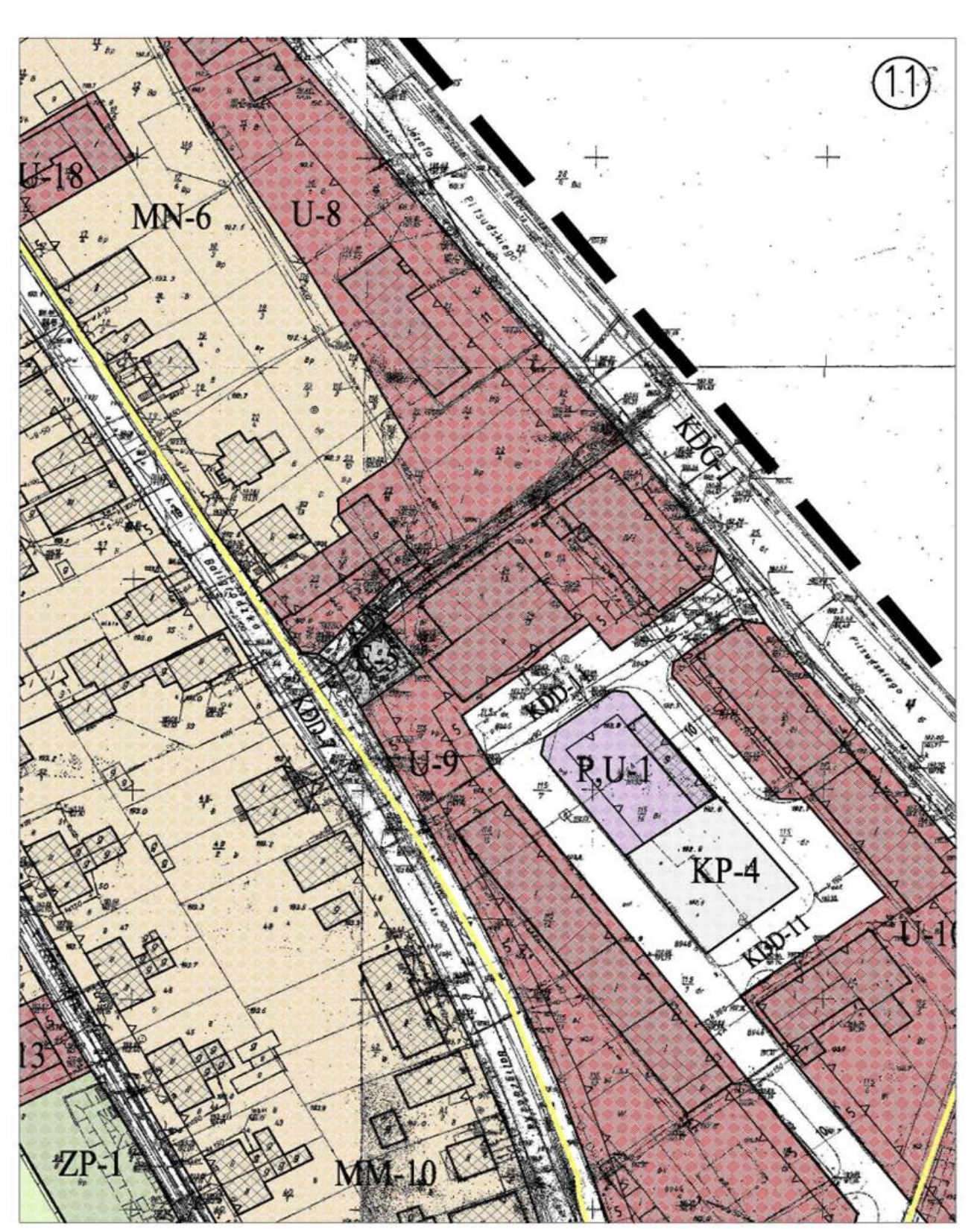

6
MW,U-4
M-6
MN-4
U-7
E-3
MM-7
MW,U-5
MN-5
MM-8
MW-9
MW-10
MW-11
MN-7
UKs-1
KDD-1
KDD-7
KDD-8
KDD-9
KDD-10
zP
zR

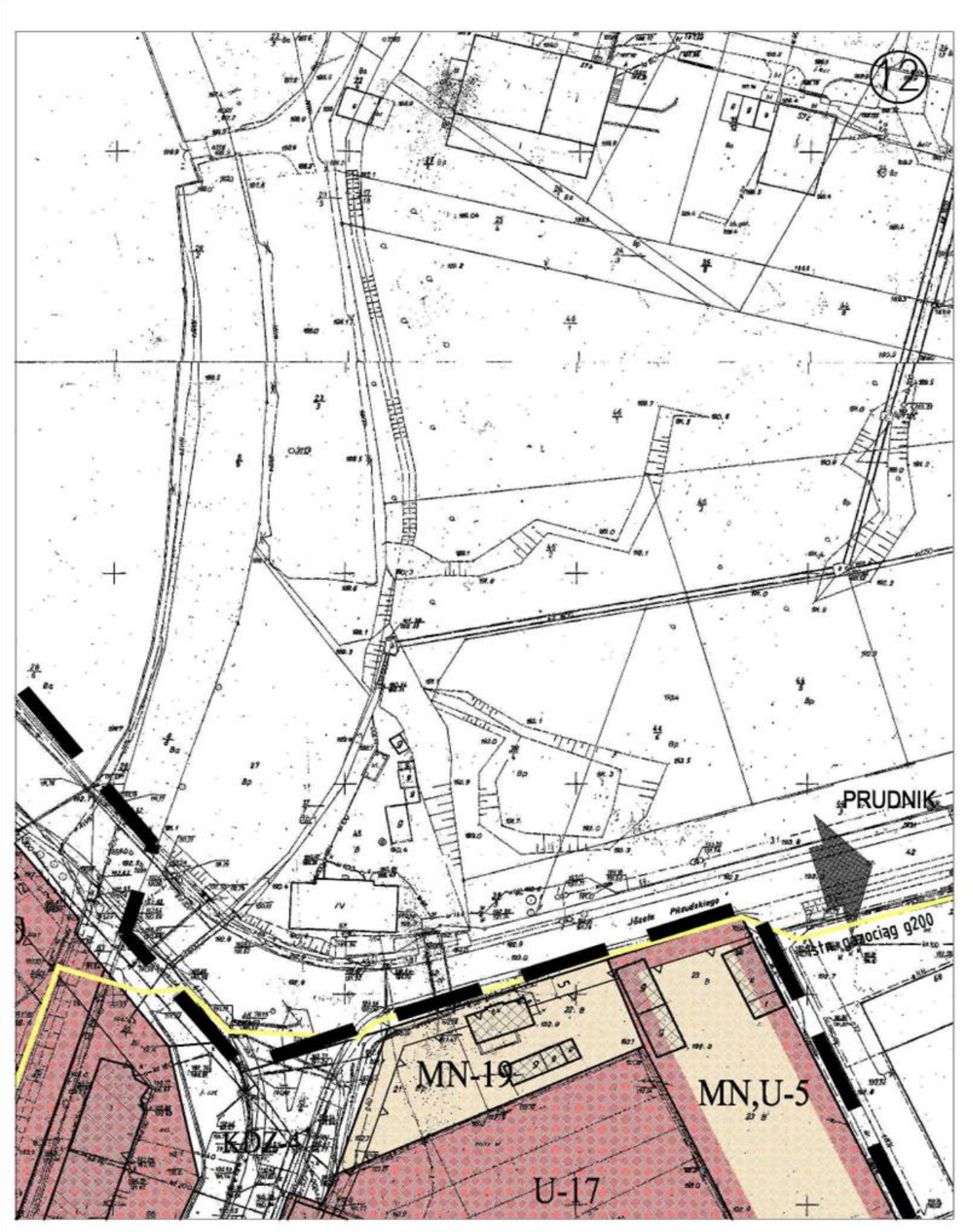

7

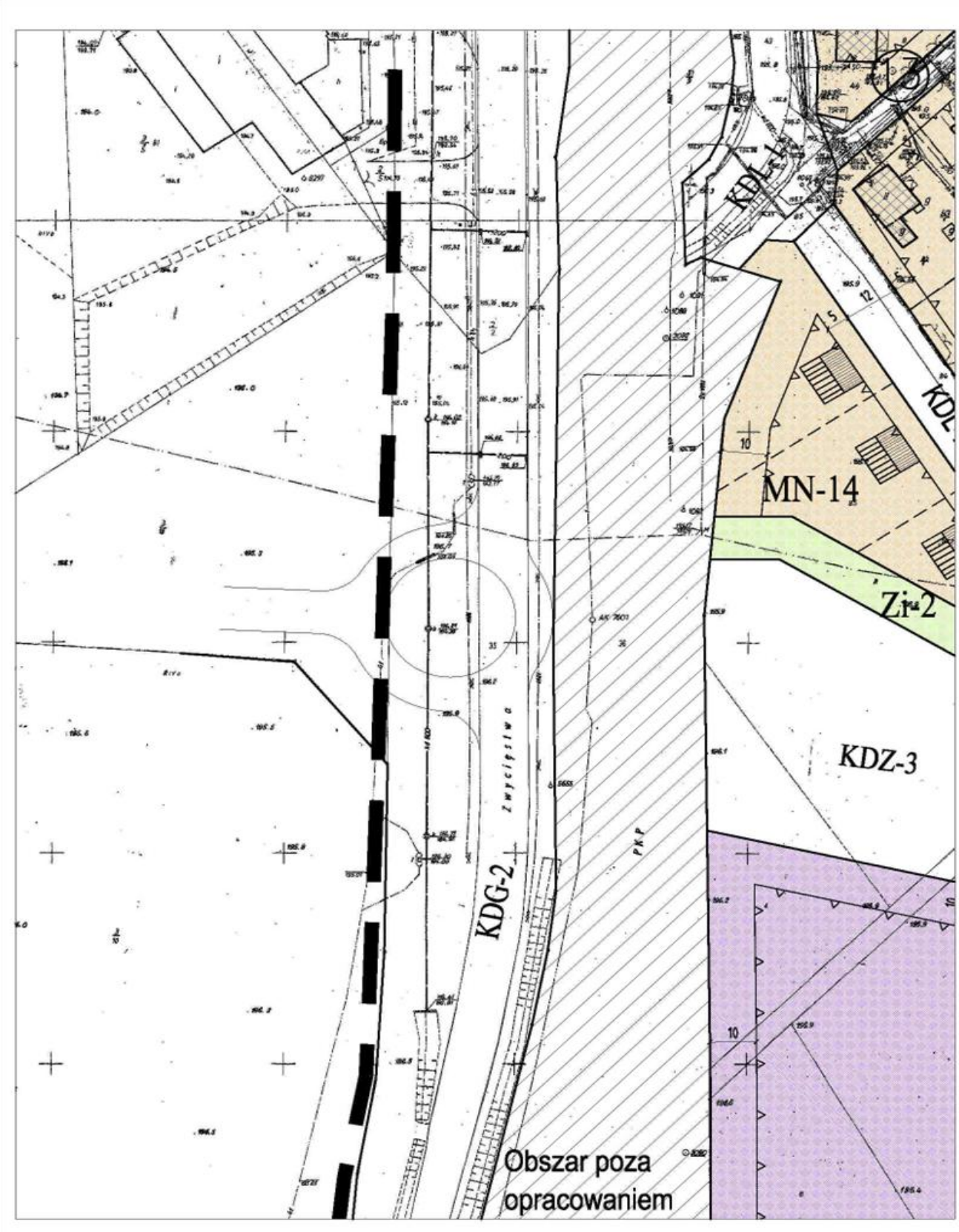

MW-5
KDD 8
KP
MW-6
MN-12
KDW
KDW
KDL 1
NYSA,
OPOLE
CENTRUM
MIASTA
P K P
MN-11
E-4
10
10
10

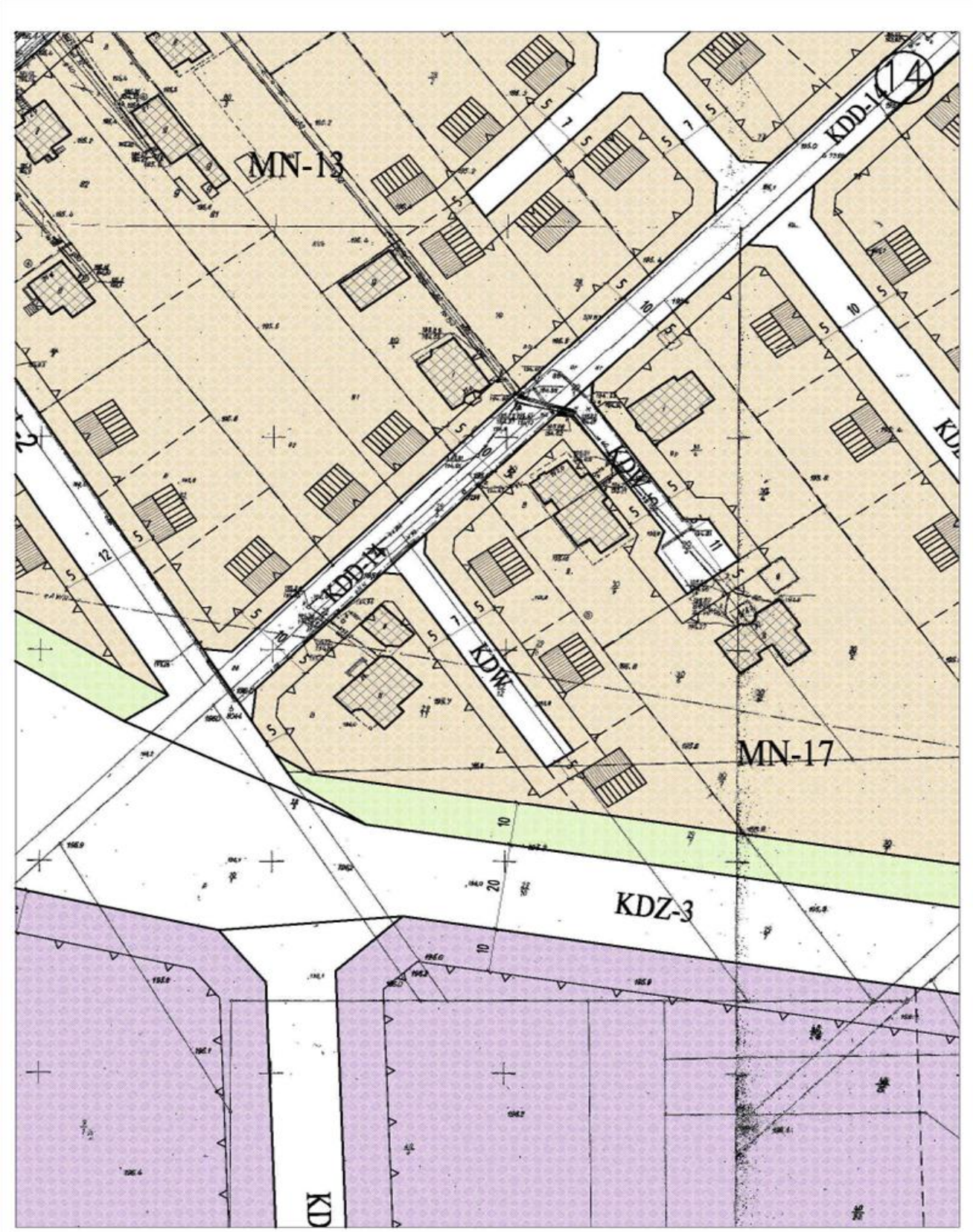

MW-7
MN-10
KDW
KDD-1
MN-11
MN,U-3
MN-13
KDD
KDW
MN-13a

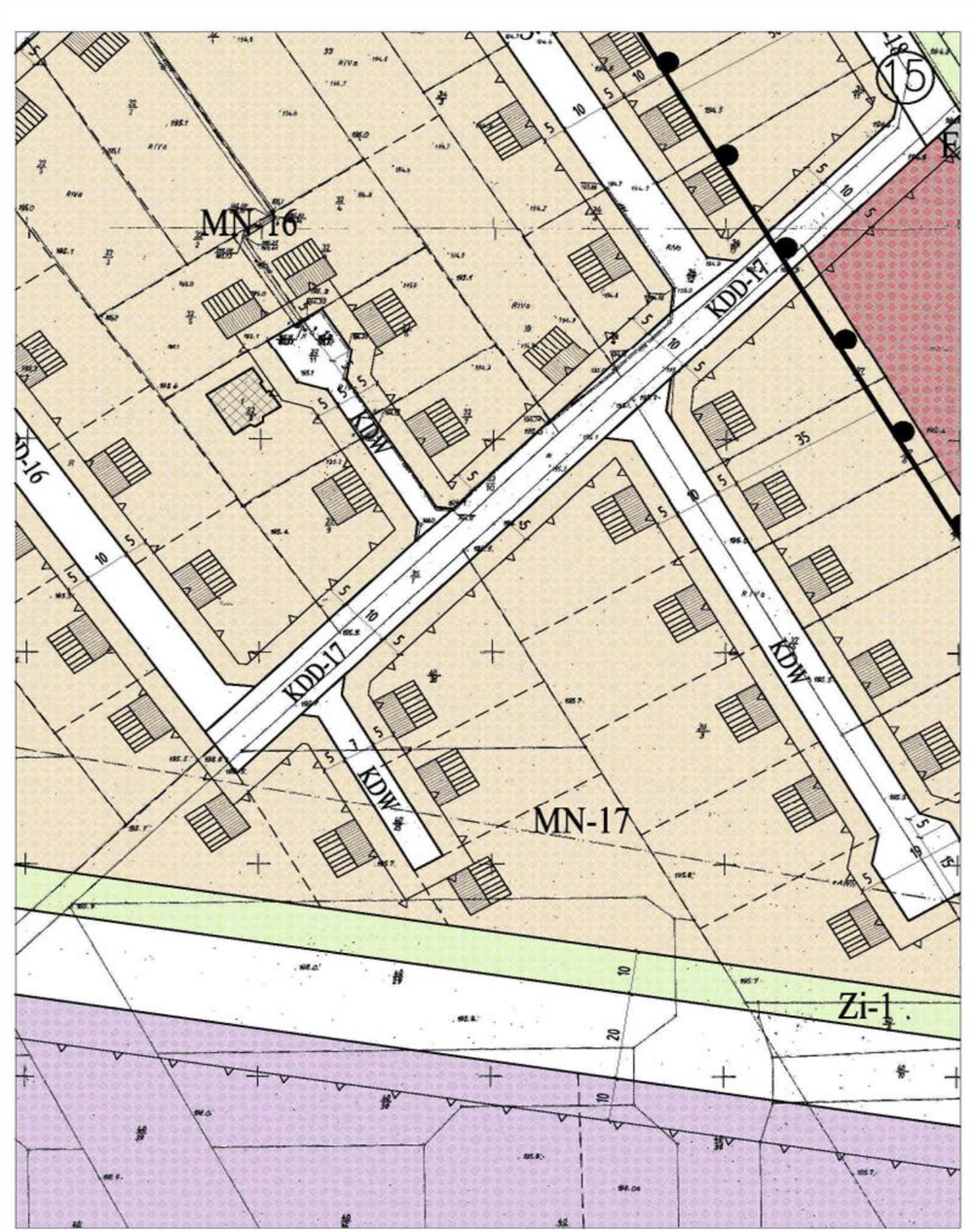

zR
OBSZAR OBJĘTY PLANEM
uchwała nr XLIX/497/98
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 31 marca 1998r.
MN-9
MM-9
zP
U-14
U-15
KP-3
KDD-10
KDD-14
KDD-18
KDW
MN-8
MN-15
ZC-1

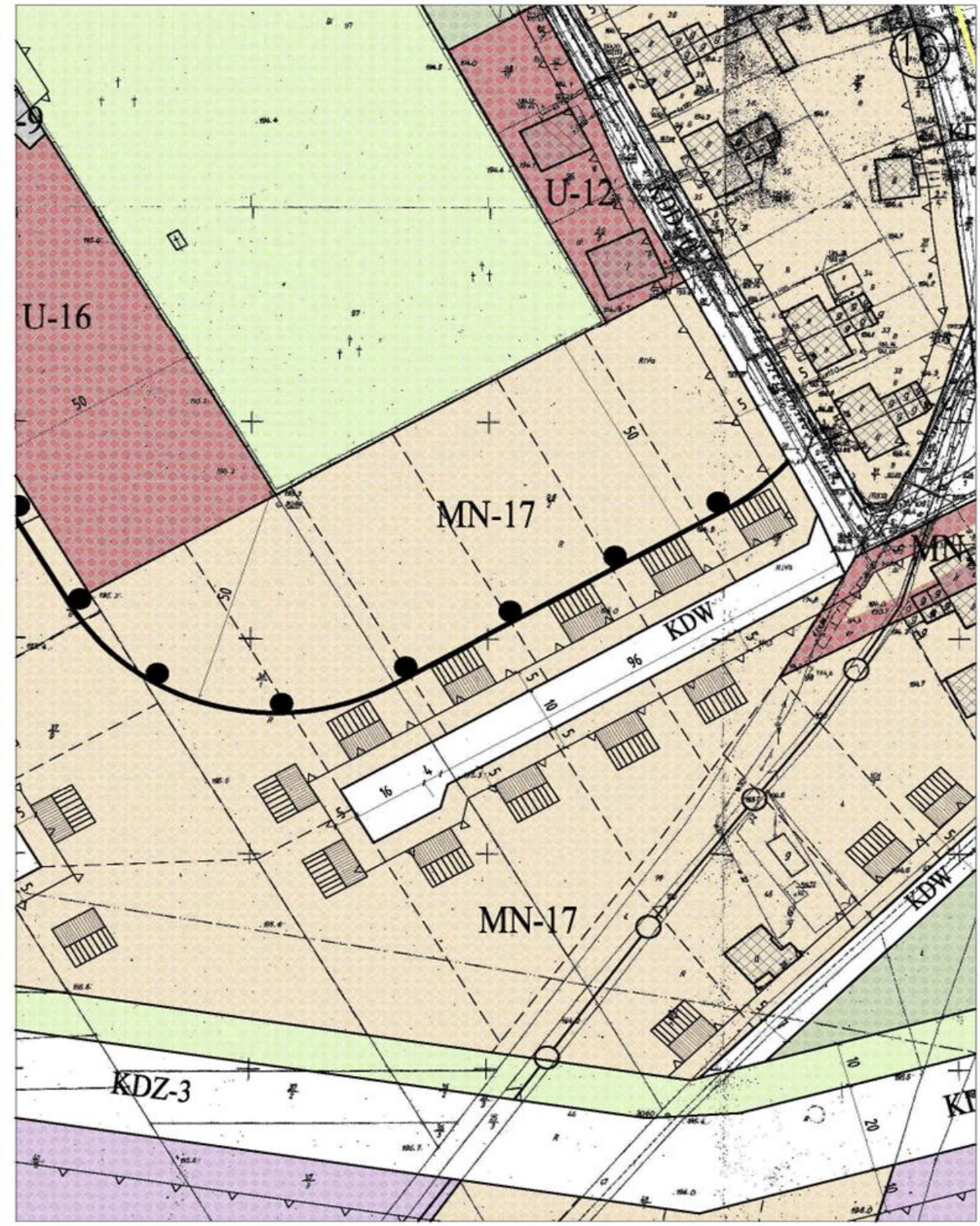

11
U-18
MN-6
U-8
KDG-1
KDD-1
U-9
P,U-1
KP-4
KDD-11
U-1
ZP-1
MM-10

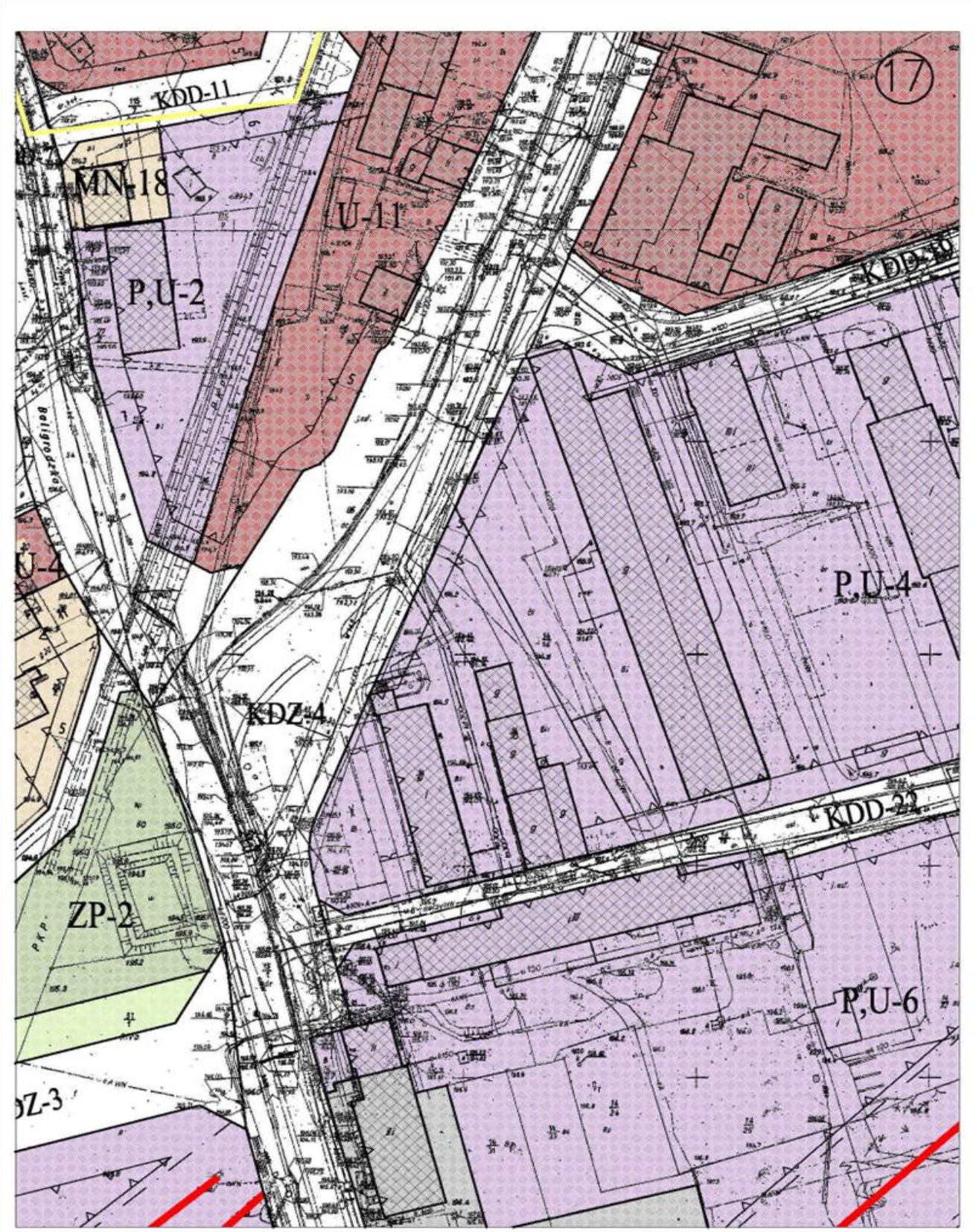

12
PRUDNIK
MN-19
MN,U-5
KDZ-4
U-17

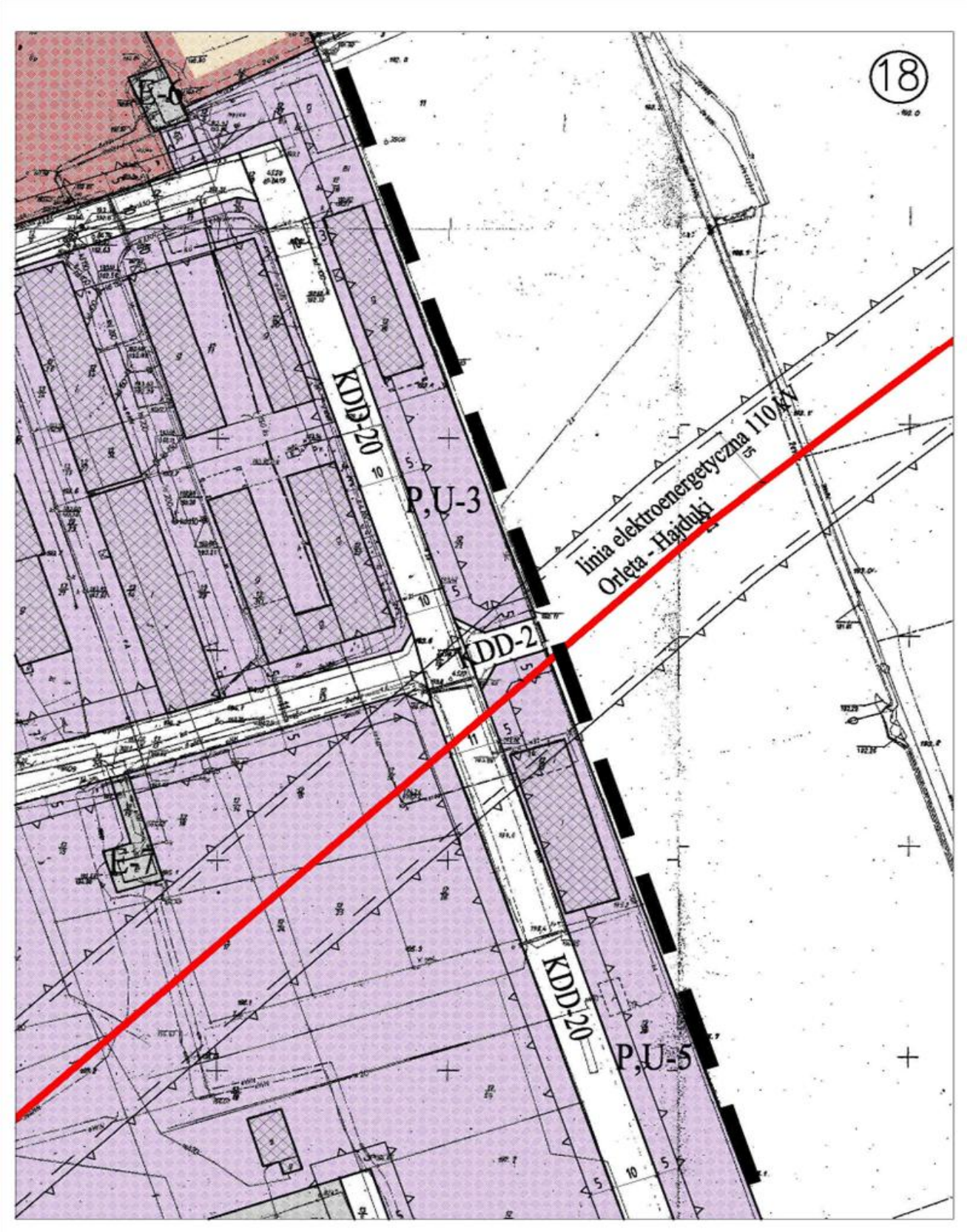

KDL-1
MN-14
Zi-2
KDZ-3
KDG-2
Zwycięstwa
PKP
Obszar poza opracowaniem

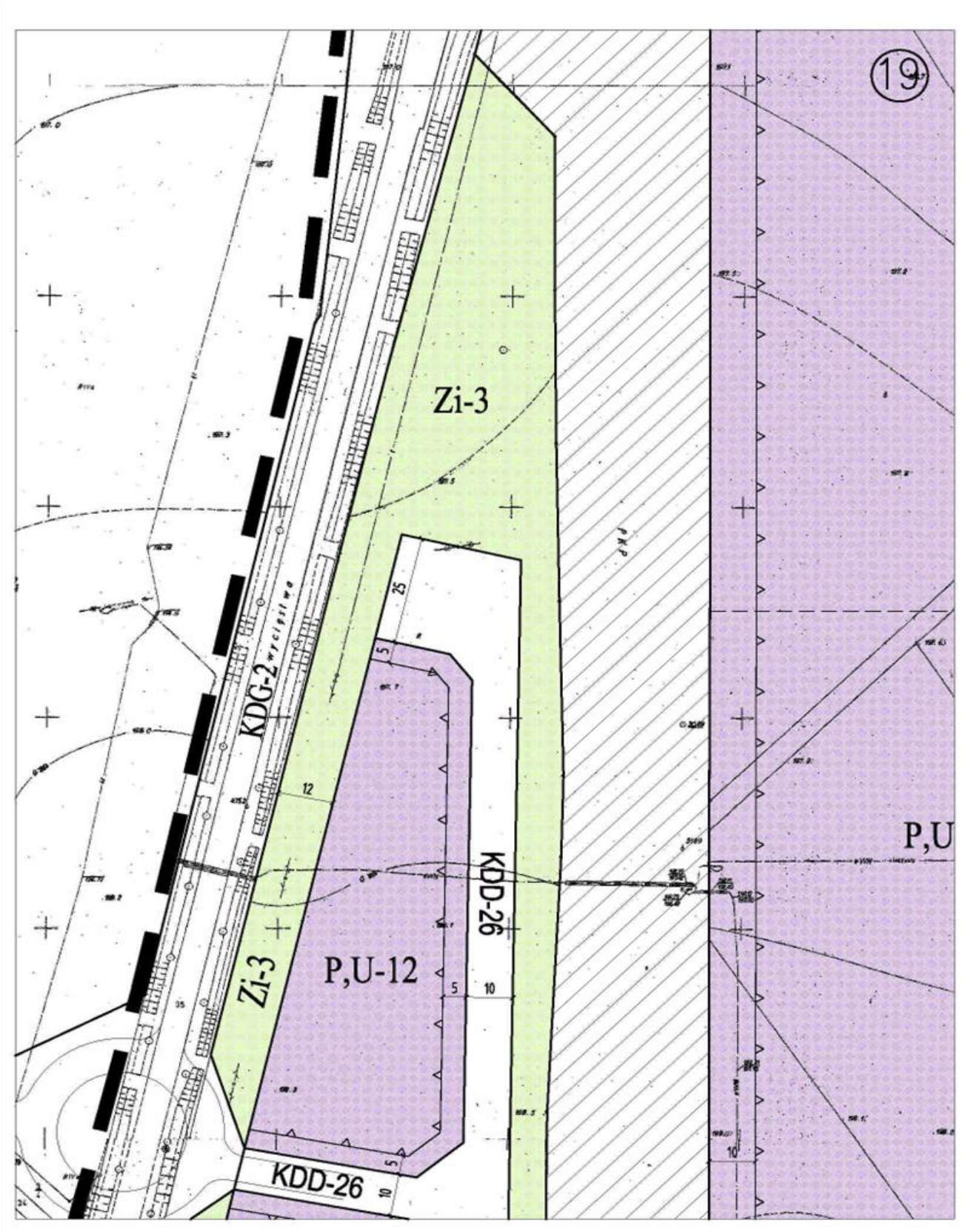

MN-13
KDD-14
KDW
KDD-15
KDW
MN-17
KDZ-3
KD

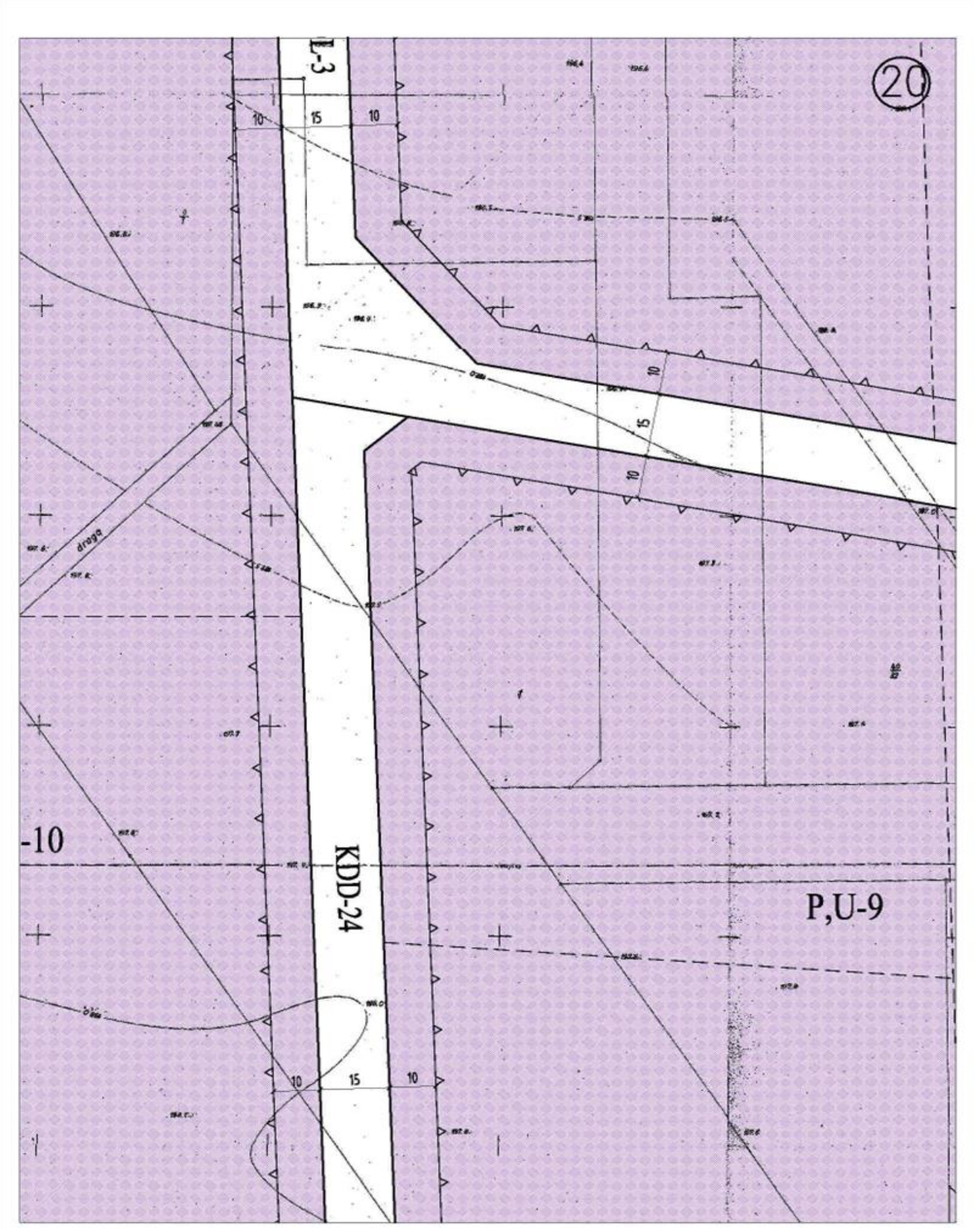

MN-16
KDD-17
KDW
KDD-17
KDW
KDW
MN-17
Zi-1
15

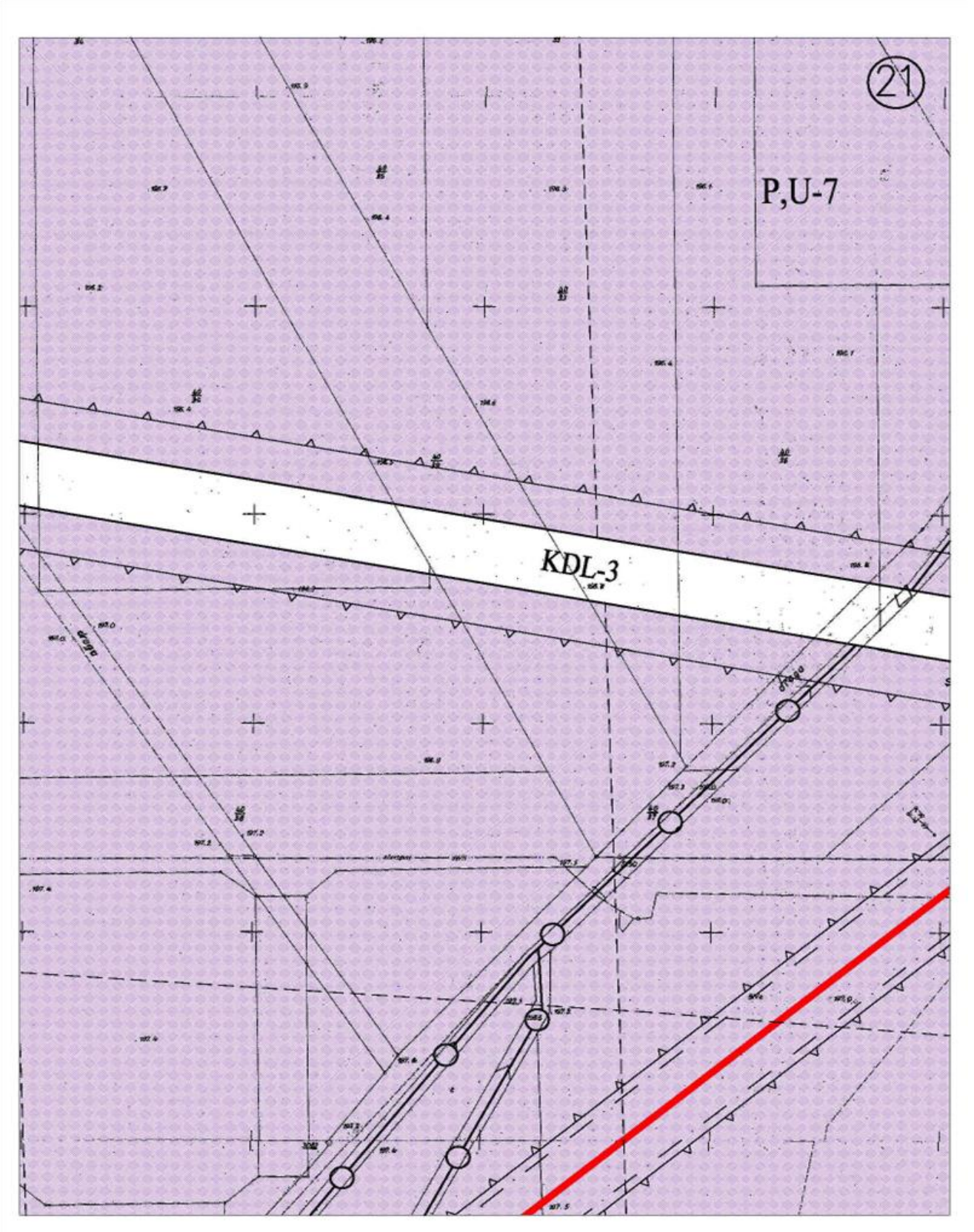

U-12
U-16
MN-17
KDW
MN-17
KDW
KDZ-3

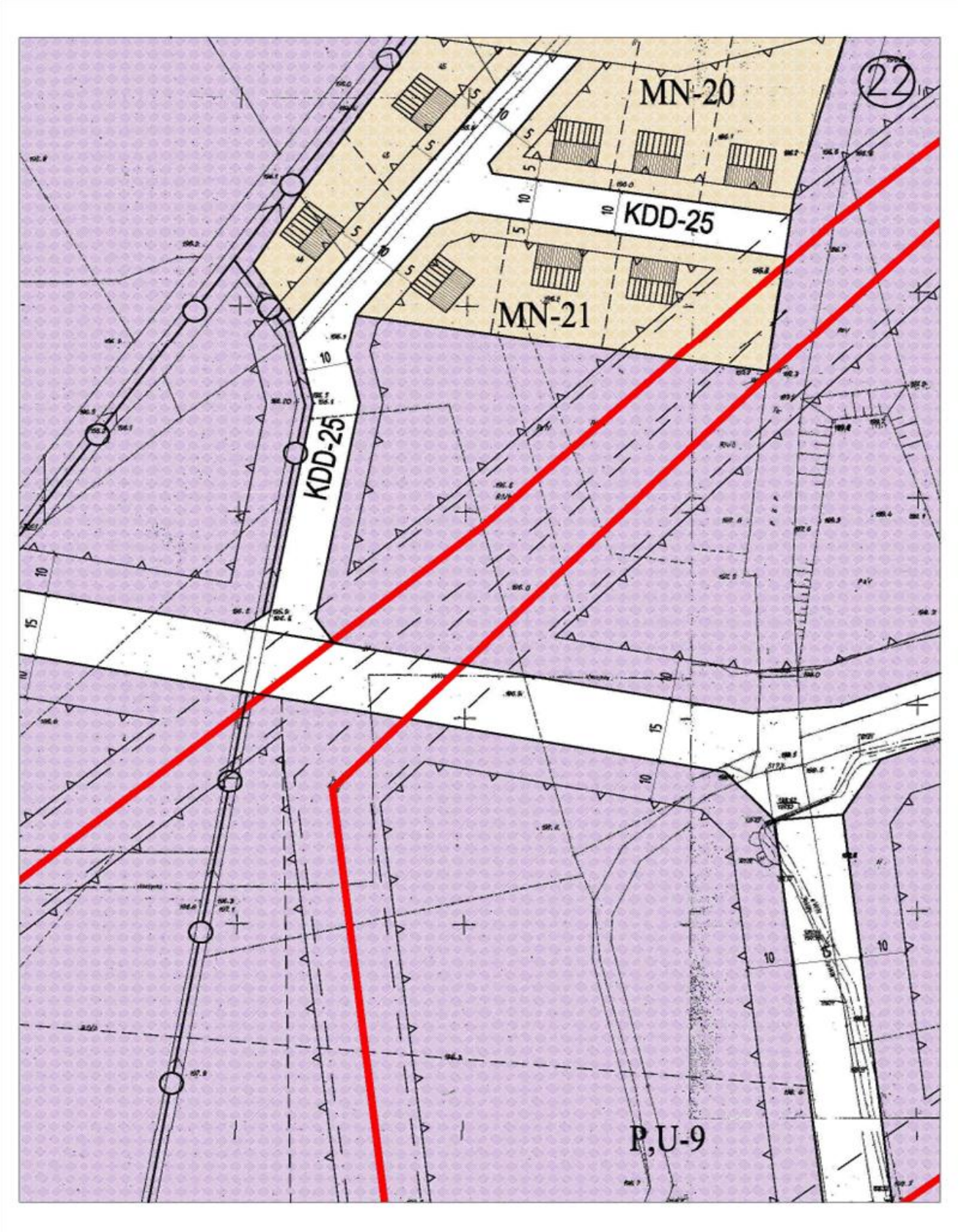

KDD-11
MN-18
U-11
17
P,U-2
KDD-10
P,U-4
KDZ-4
KDD-22
ZP-2
P,U-6

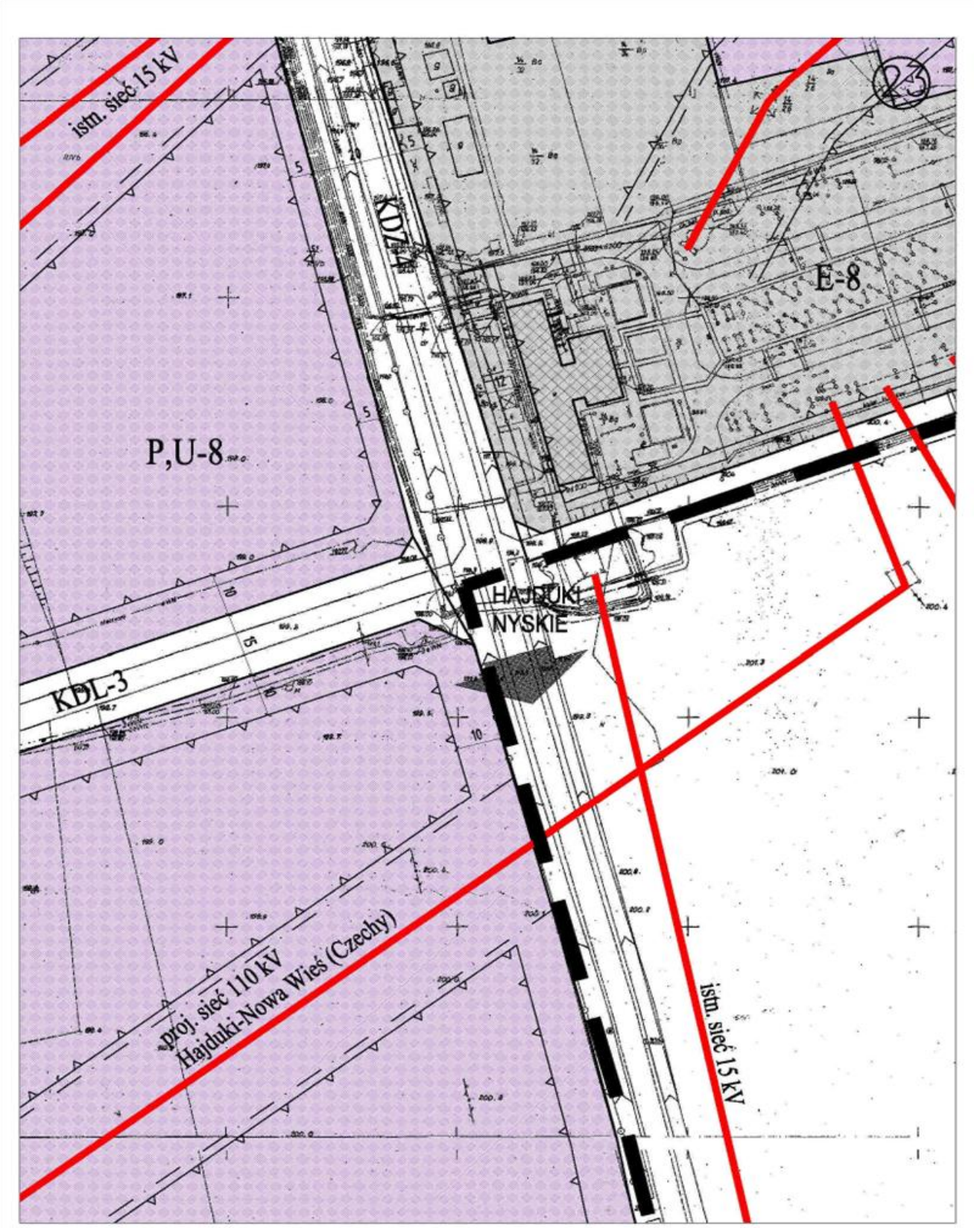

18
KDD-20
P,U-3
linia elektroenergetyczna 110kV
Orzeta - Hajduki
KDD-2
KDD-20
P,U-5

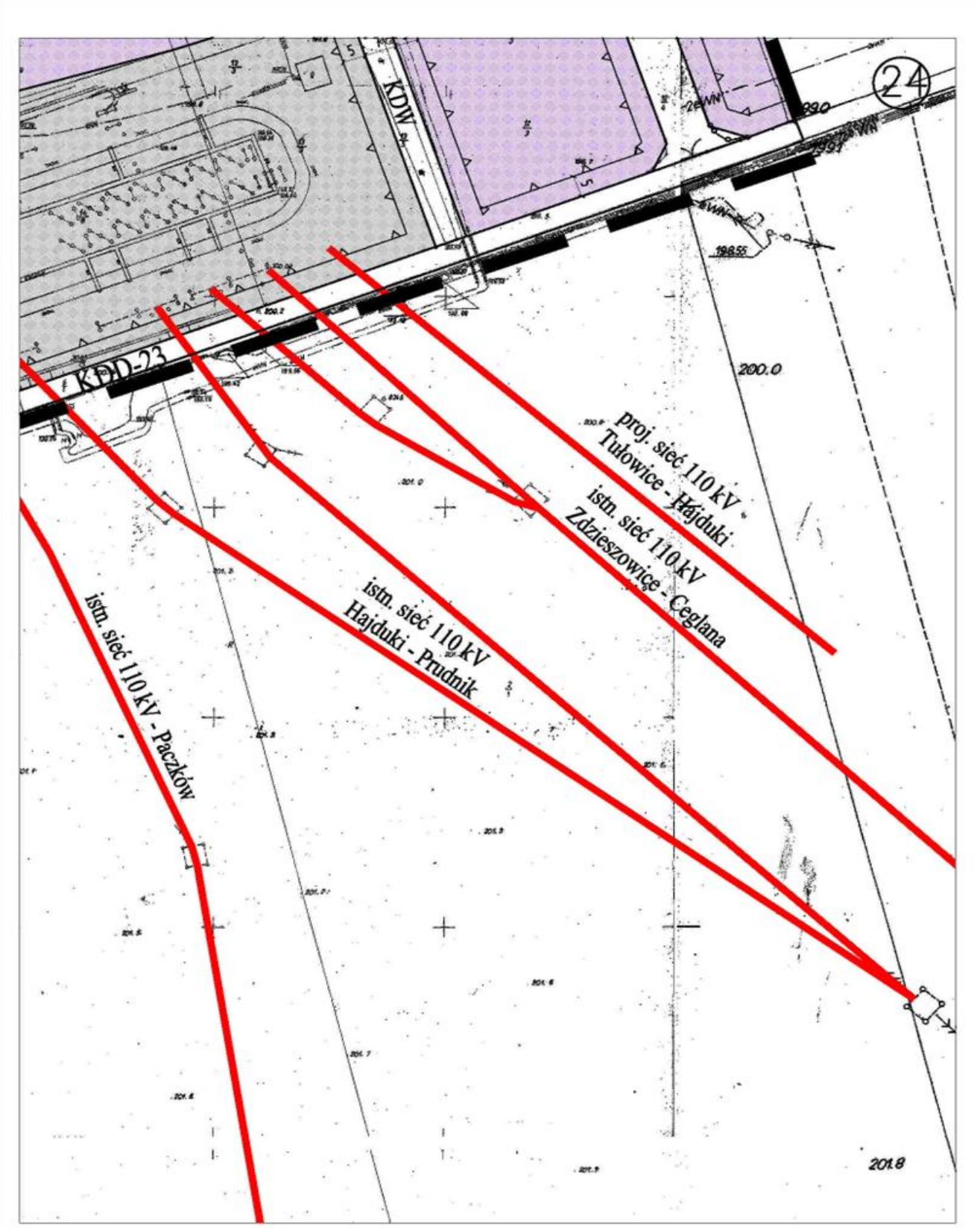

19
Zi-3
KDG-2
Zi-3
P,U-12
KDD-26
KDD-26
P,U
25
5
12
5
10
5
10
10

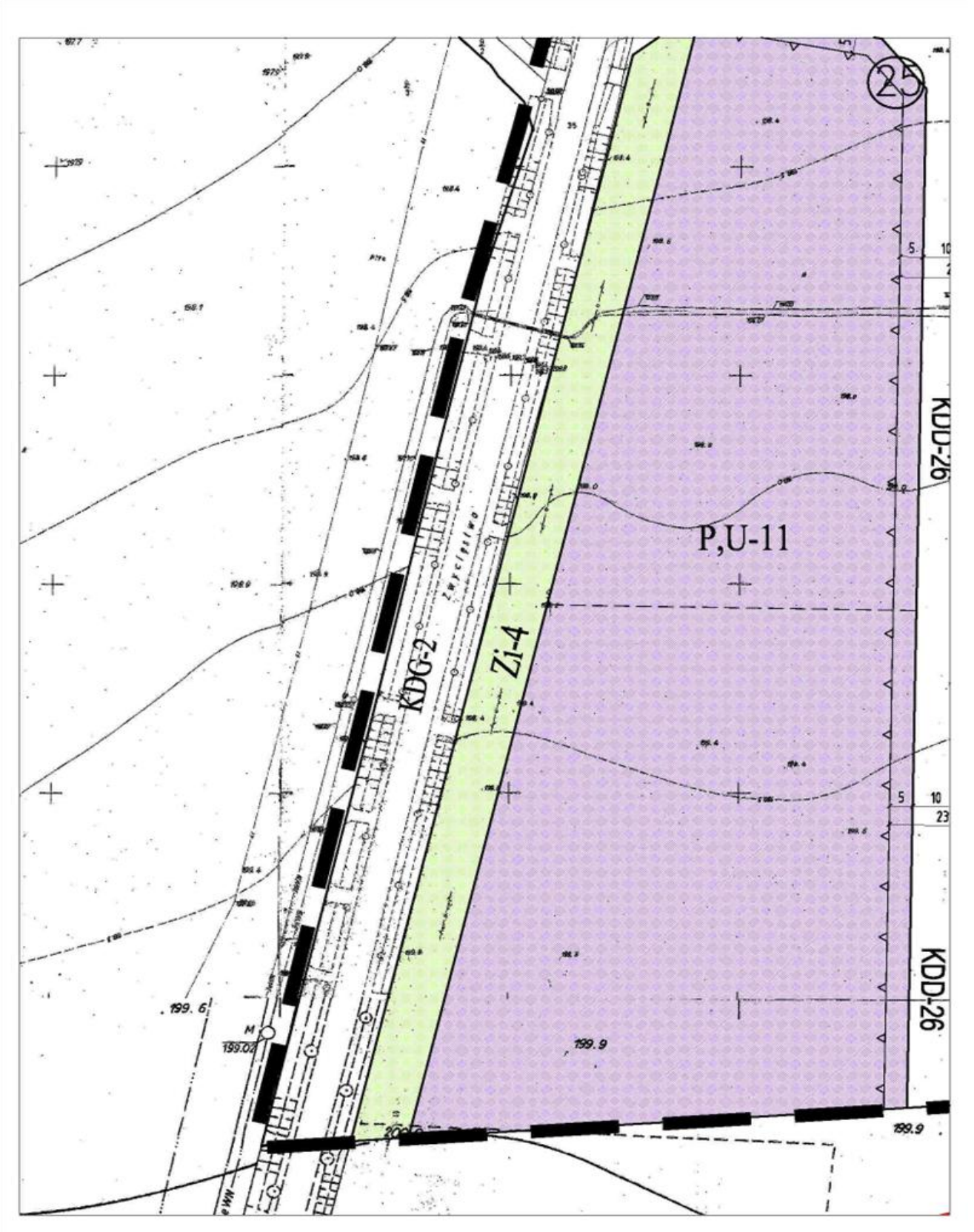

L-3
20
10
15
10
10
15
10
droga
-10
KDD-24
P,U-9
10
15
10

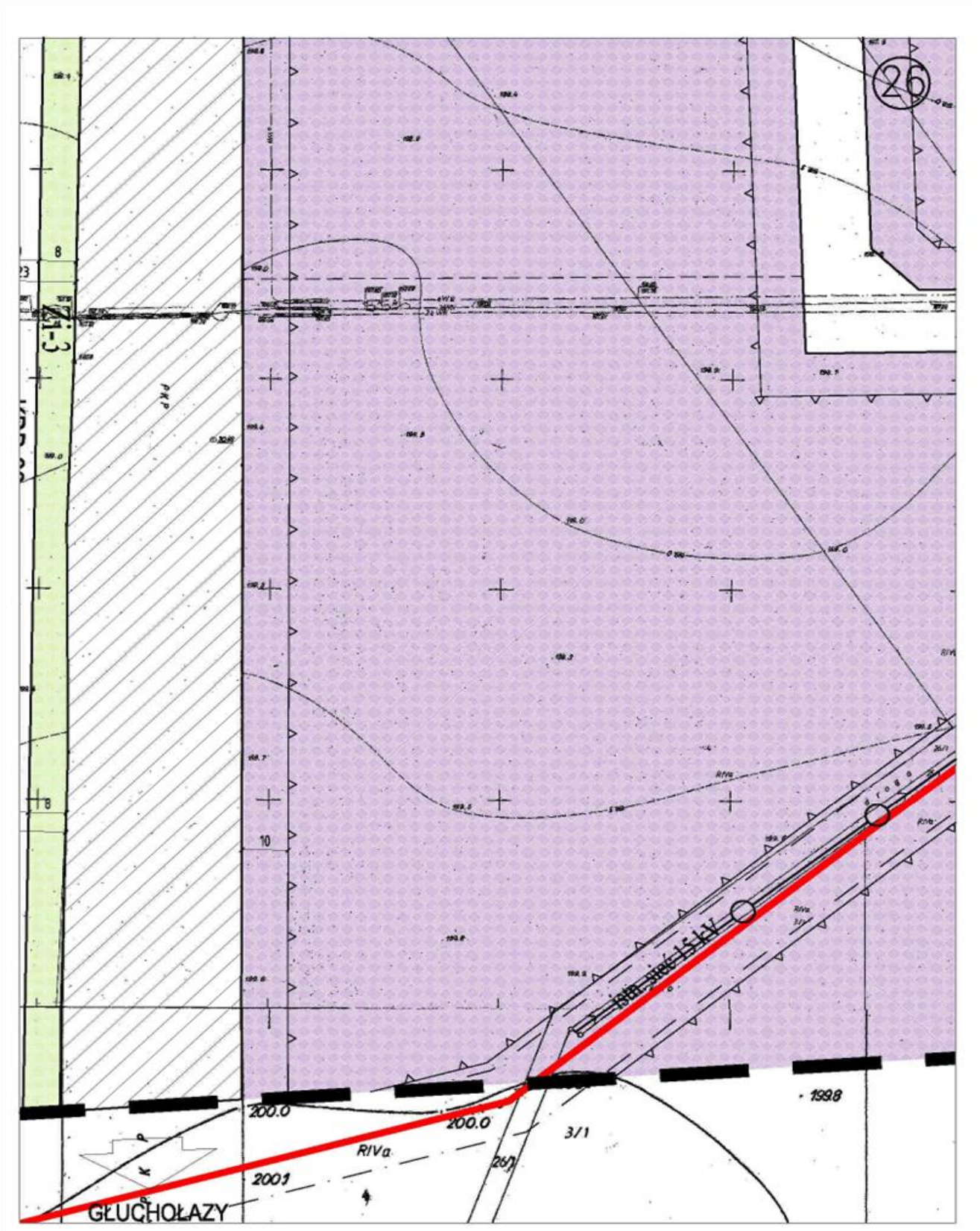

21
P,U-7
KDL-3

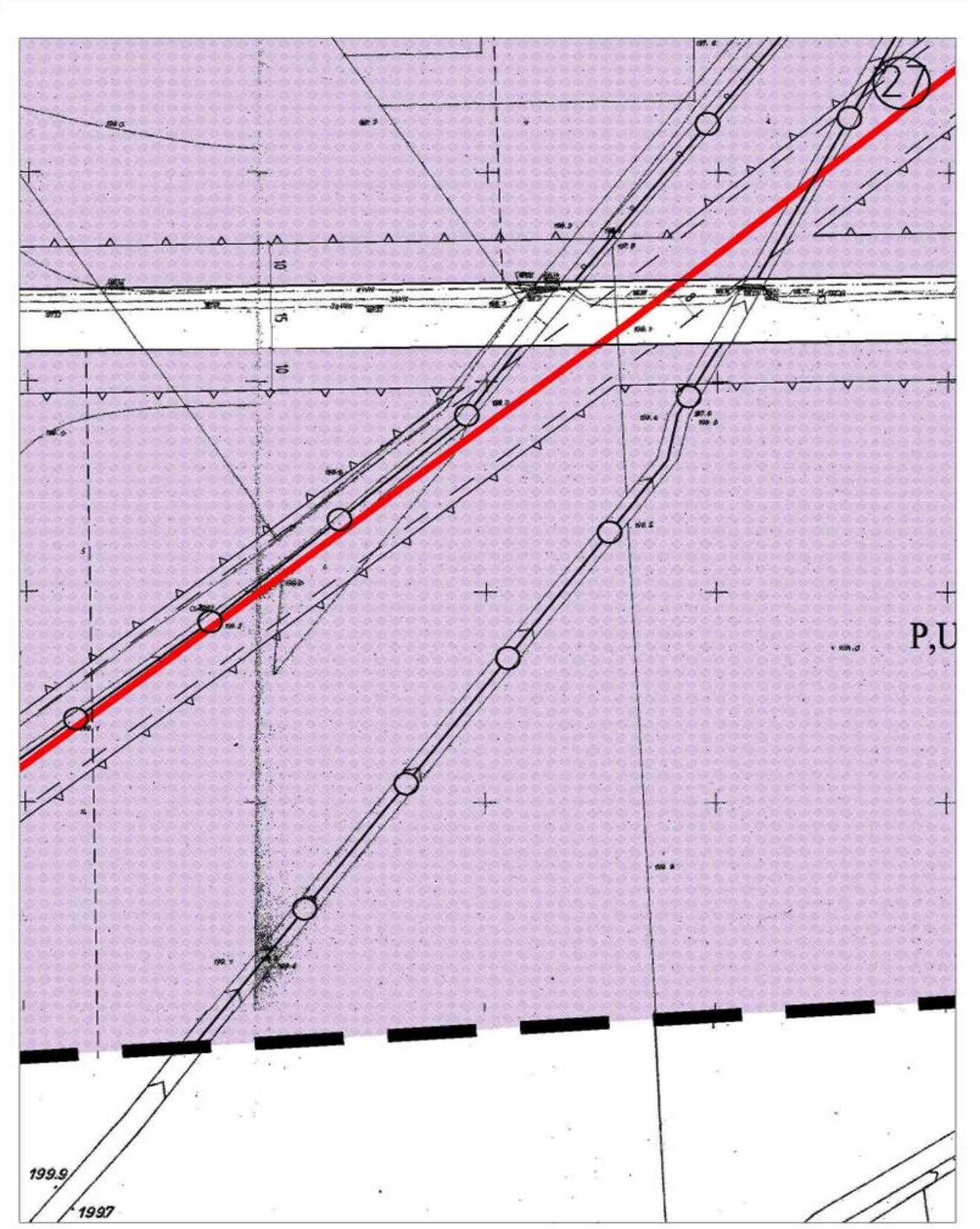

MN-20
22
KDD-25
MN-21
KDD-25
P,U-9

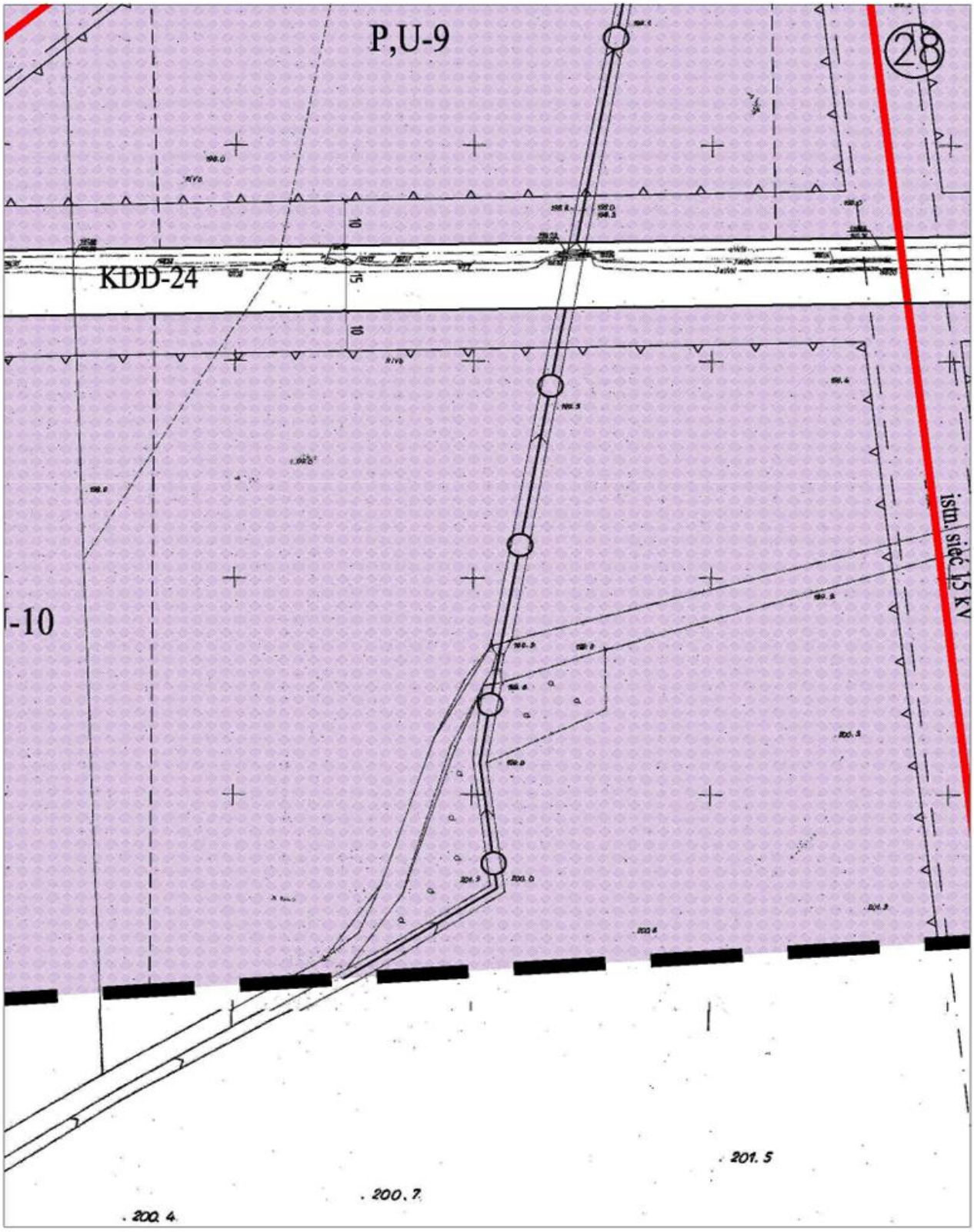

istn. sieć 15 kV
KDZ-4
E-8
P,U-8
HAJDUKI NYSKIE
KDL-3
proj. sieć 110 kV Hajduki-Nowa Wieś (Czechy)
istn. sieć 15 kV

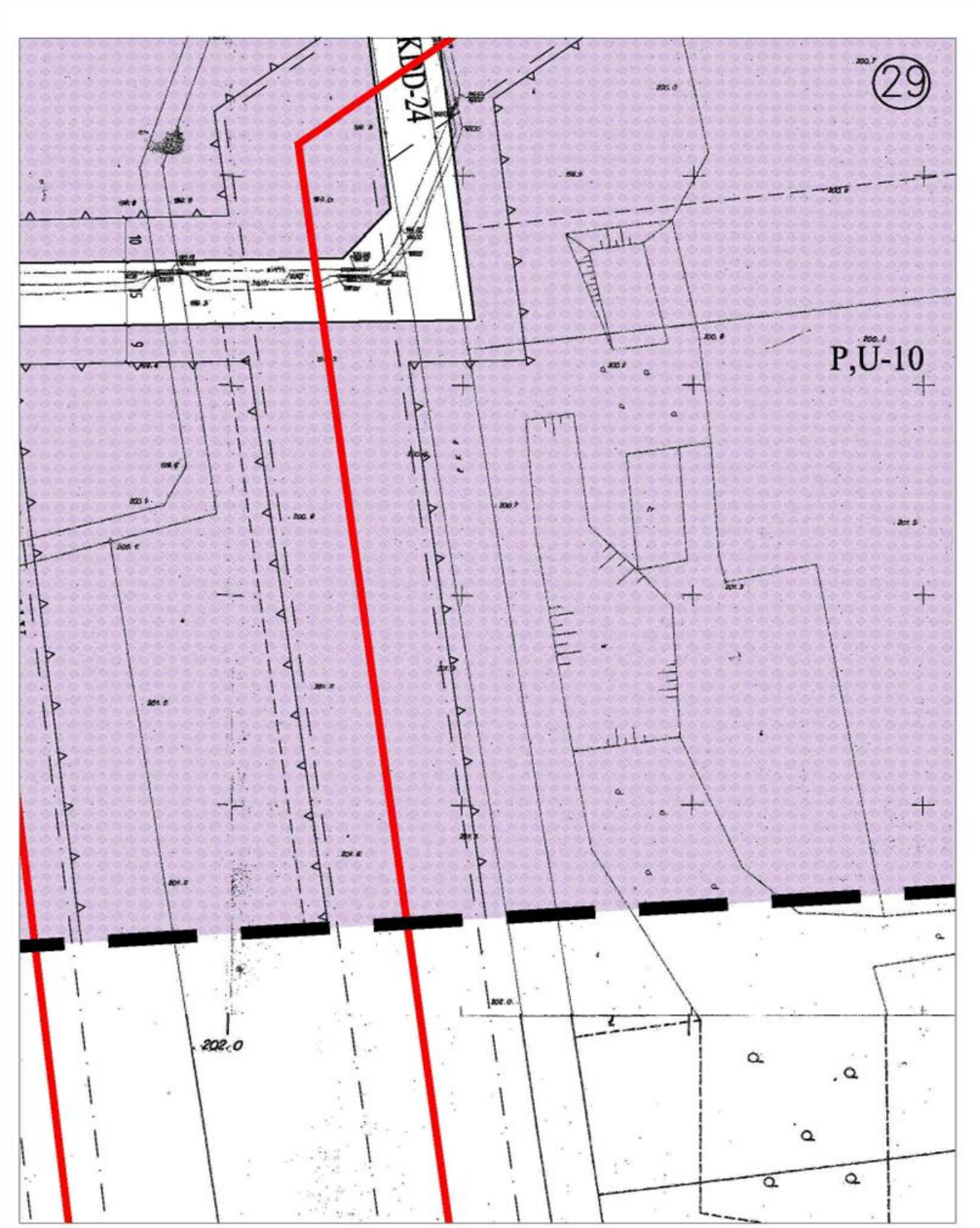

KDW
KDD-23
24
200.0
proj. sieć 110 kV
Tułowice - Hajduki
istn. sieć 110 kV
Zdzieszowice - Ceglana
istn. sieć 110 kV
Hajduki - Prudnik
istn. sieć 110 kV - Paczków
201.8


P,U-11
KDG-2
Zi-4
KDD-26
KDD-26
199.6
199.9
199.9


26
8
10
200.0
200.0
RIVa
2001
3/1
199.8
GŁUCHOŁAZY


27
P,U
199.9
1997


P,U-9
28
KDD-24
istn. sieć 15 kV
-10
201. 5
200. 7
200. 4


KDD-24
29
P,U-10
202.0

30
10
202.6
202.5

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXIV/416/12
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 30 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1. Zadania własne gminy.

Zadania własne gminy obejmują projektowane drogi publiczne i drogi poszerzane oznaczone symbolami KDD, o parametrach określonych w planie wraz z infrastrukturą obejmującą wodociąg, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną.

1.2 Sposób realizacji.

Realizacja ww. zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego (ok. 5 lat).

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań określonych w pkt 1.1 będą:

- dochody własne,
- dotacje,
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe UE.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXIV/416/12
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 30 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), Rada Miejska w Nysie, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza o odrzuceniu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, rozstrzyga, co następuje:

Odrzucić uwagę zgłoszoną przez Zakład Mechaniki Precyzyjnej i Usług Technicznych w piśmie z dnia 22.08.2012r. w części dotyczącej zmiany zapisów szczegółowych parametrów i wskaźników zabudowy na działce nr ewid. 13/9 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U-1), przy uwzględnieniu jednoczesnym korekty linii zabudowy i stworzeniu możliwości rozbudowy obiektu wg warunków określonych w ustaleniach planu.