DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 16 marca 2015 r.

Poz. 673

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2015-03-16 14:05:29

UCHWAŁA NR V/50/15
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 26 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z uchwałą nr XXXV/524/13 z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa", zatwierdzonego uchwałą nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r., Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie 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.

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

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające:

a) symbol określający przeznaczenie terenu,

b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów – w przypadku ilości terenów o tym samym przeznaczeniu większej niż jeden;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;

6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

7) stanowisko archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;

8) zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu:

a) stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 37º do 45º, o ile przepisy uchwały nie wskazują innego kąta nachylenia połaci dachowych,

b) zasadniczym - należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii dachu budynku;

2) mieszkaniach towarzyszących - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;

4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie handlu i świadczenia usług w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m²;

6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;

7) zabudowie - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;

8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4.1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od MN-1 do MN-4;

2) tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od MN/U-1 do MN/U-6 - w granicach których:

a) usługi dopuszcza się w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku usługowym towarzyszącym na działce budowlanej budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu, przy czym powierzchnia mieszkań nie może stanowić mniej niż 30% powierzchni całkowitej zabudowy,

b) dopuszcza się przeznaczenie terenu w całości wyłącznie pod zabudowę jednorodzinną,

c) dopuszcza się towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze;

3) teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW - rozumiany jako teren, na którym usytuowano budynek mieszkalny wielorodzinny, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi;

4) teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN - w granicach którego:

a) mieszkania dopuszcza się jako mieszkania towarzyszące w budynku usługowym lub w budynku mieszkalnym jednorodzinnym towarzyszącym na działce budowlanej budynkowi usługowemu, przy czym powierzchnia mieszkań nie może stanowić więcej niż 70% powierzchni całkowitej zabudowy,

b) dopuszcza się przeznaczenie terenu w całości pod zabudowę usługową,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

d) dopuszcza się towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze budynki garażowe i gospodarcze;

5) teren sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem US/UT - rozumiany jako teren przeznaczony do obsługi ruchu turystycznego, sportu, wychowanie fizycznego, rehabilitacji oraz wypoczynku i rekreacji, jak również promocji kultury i historii, w granicach którego dopuszcza się handel detaliczny i usługi;

6) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI - rozumiany jako teren, na którym rozmieszczono zaplanowane i urządzone zespoły zieleni w celu ograniczenia potencjalnego, negatywnego oddziaływania linii kolejowej na przyległe tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej;

7) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US/UT - rozumiany jako teren, na którym rozmieszczono zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze rekreacyjnym, ozdobnym i ochronnym, w granicach którego dopuszcza się:

a) terenowe obiekty rekreacyjne i sportowe, takie jak: place zabaw, ścieżki zdrowia wyposażone w przeszkody, urządzenia treningowe i sprawnościowe, ściany wspinaczkowe, parki linowe, a także obiekty do nich podobne,

b) terenowe obiekty turystyki, takie jak: wiaty turystyczne i edukacyjne, miejsca do rozpalania ognisk, ścieżki edukacyjne, wieże widokowe, a także obiekty do nich podobne,

c) utwardzone ciągi piesze, ścieżki rowerowe i spacerowe,

d) obiekty higieniczno-sanitarne;

8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP-1 i ZP-2 - rozumiany jako teren, na którym rozmieszczono zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze rekreacyjnym, ozdobnym i ochronnym;

9) tereny dróg publicznych:

a) ulicy klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ - (ul. Orląt Lwowskich biegnąca w ciągu drogi powiatowej Nr 1677 O relacji: Nysa - Regulice – Bykowice),

b) ulic klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-4;

10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW-1 do KDW-4;

11) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku planu symbolami od IT-1 i IT-2 rozumiane jako tereny, na których usytuowano sieci i urządzenia (w tym sieci o charakterze magistralnym oraz rozdzielczym): wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyki, ciepłownictwa, gazownictwa oraz telekomunikacji i teleinformatyki;

12) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E - rozumiany jako teren, na którym rozmieszczono obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, w raz z towarzyszącymi im obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi i gospodarczymi (główny punkt zasilania – GPZ „Orlęta”).

2. W granicach wszystkich terenów objętych planem dopuszcza się:

1) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne (w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków), a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne, niż wymienione w pkt 1, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;

3) obiekty małej architektury;

4) zieleń.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

2) zakazuje się stosowania jako okładzin elewacyjnych oblicówki z paneli winylowych, PVC lub podobnych, imitujących deskowanie;

3) na terenach graniczących z terenami dróg publicznych zakazuje się, z wyłączeniem terenu E, lokalizowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych, o wysokości większej niż 1,80 m.

§ 6. Określa się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowonne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;

2) zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanymi na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się przynależność:

   a) terenów: MN-1 do MN-4 - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) terenów: MN/U-1 do MN/U-6 oraz U/MN - do terenów mieszkaniowo-usługowych,

   c) terenu MW - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   d) terenów US/UT i ZP/US/UT - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) na obszarze objętym ustaleniami planu, z wyłączeniem terenu E, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;

5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia”, o kodzie PLRW6000191299 stanowiącej część scalonej części wód „Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry” (SO0912);

7) obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”, gromadzącego wody piętra trzeciorzędowego w utworach porowych, w granicach którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

   a) strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej, obejmującą teren: US/UT, w granicach której:

      - przedmiotem ochrony jest Fort I - budowla fortyfikacyjna położona w kompleksie Twierdzy Nysa,

      - celem ochrony jest ochrona, konserwacja i rewaloryzacja Fortu I,

   b) strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej, obejmującą swoimi granicami tereny: MN-3, MN-4, MN/U-4, MN/U-5, MW, KDD-1, KDD-2, KDW-1, KDW-2, KDW-3 oraz część terenów: ZP/US/UT i ZP-2, w granicach której:

- umocnienia Fortu I (w tym: sucha fosa z kaponierami, trawersy i schrony na wałach, kazamaty koszarowo-gospodarcze, poterna czołowa, schody i pochylnie), zespół zieleni otaczającej Fort I, oraz zespół zabudowy zlokalizowanej przy ul. Orląt Lwowskich,

- celem ochrony jest zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy oraz zieleni,

- dopuszcza się prace odtworzeniowe, służące przywróceniu pierwotnej formy historycznych budowli, z wykorzystaniem archiwalnych dokumentacji,

- obowiązuje dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie rozplanowania, usytuowania, skali, formy architektonicznej,

c) strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, obejmującą swoimi granicami tereny: MN-3, MN-4, MN/U-4, MN/U-5, MW, KDD-1, KDD-2, KDW-1, KDW-2, KDW-3, US/UT oraz część terenów: ZP/US/UT i ZP-2, w granicach której:

- przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne, w szczególności udokumentowane stanowisko archeologiczne Nr 8 (60/93-31 AZP - ślad osadnictwa neolitycznego), jak również inne zabytki archeologiczne odkryte w trakcie prowadzenia badań archeologicznych, robót budowlanych lub ziemnych,

- celem ochrony jest ochrona wszelkich zabytków archeologicznych,

- zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, położonego w granicach terenu U/MN, (dom mieszkalny, ul. Grodkowska 1), dla którego ustala się:

a) obowiązek zachowania bryły obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachu,

b) obowiązuje wymóg zachowania oryginalnego układu przestrzennego wnętrz oraz zachowanych elementów wystroju,

c) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramicznej do pokrycia dachu;

3) w granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania.

§ 9. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):

a) możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,

b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody;

2) w granicach terenów: MN-1 do MN-4, MN/U-1 do MN/U-6, MW i U/MN dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek mieszkalny na 1 działce budowlanej;

3) ustalenia szczegółowe uchwały dotyczące zasad kształtowania dachów odnoszą się do ukształtowania dachu zasadniczego – niezależnie od tego dopuszcza się świetliki i lukarny, przy czym ich łączna powierzchnia w rzucie poziomym nie może przekroczyć 30% powierzchni całego dachu;

4) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku;

5) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających sposobem ukształtowania dachu i materiałem wykorzystanym do pokrycia tego dachu wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się roboty budowlane polegające na odbudowie, remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;

6) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających swym usytuowaniem wymogów określonych wyznaczonymi w planie, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z oznaczeniem na rysunku, przy czym następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy, w następującym zakresie:

   a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

   b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,

   c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,

   d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;

8) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających swoją wysokością wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się roboty budowlane polegające na odbudowie, remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;

9) w stosunku do działek budowlanych wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu, niespełniających swoim sposobem zabudowy wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się ich utrzymanie, bez możliwości dalszego zwiększania intensywności zabudowy oraz pomniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnych.

§ 10.1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla jednostki planistycznej gospodarowania wodami, o której mowa w § 6 pkt 6.

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak udokumentowanego występowania takich terenów.

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się:

   a) minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości = 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 12 m dla zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki = 1 m,

   b) minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości = 400 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki = 2 m²,

   c) wartość kąta nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego = 90º z dopuszczalną tolerancją 30º;

2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w pkt 1 lit. a i lit. c, dla działek o nieregularnej geometrii, przylegających do terenów dróg klasy dojazdowej lub dróg wewnętrznych częścią działki

o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, położonych na zakończeniach i dróg wewnętrznych (przy sięgaczach) oraz na łuku drogi - pod warunkiem zachowania ustalonej w pkt 1 lit. b, minimalnej powierzchni działki.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, polegające na wprowadzeniu zakazu zabudowy określono w ustaleniach dla terenów: ZP/US/UT, ZP-1, ZP-2, ZI, KDZ, KDD-1 do KDD-4 oraz KDW-1 do KDW-4.

§ 13.1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem ulic: Orląt Lwowskich (biegnącej w ciągu drogi powiatowej Nr 1677 O relacji: Nysa - Regulice - Bykowice), oznaczonej symbolem KDZ i Grodkowskiej (biegnącej w ciągu drogi krajowej Nr 46 relacji: Szczekociny - Opole - Nysa - Kłodzko);

2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się wydzielanie niewyodrębnionych na rysunku planu dróg wewnętrznych, przy czym przy czym:

a) minimalna szerokość pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej = 6 m,

b) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,

c) obowiązuje zakończenie drogi wewnętrznej bez przejazdu placem manewrowym o minimalnym zewnętrznym o promieniu = 6 m i kształcie kwadratu o minimalnych wymiarach = 12,5 m x 12,5 m (lub o innym kształcie umożliwiającym zawrócenie pojazdu), a gdy jest zaliczona do dróg pożarowych - o parametrach określonych w przepisach w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, wydanych na podstawie ustawy o ochronie przeciwpożarowej,

d) wymagane jest zachowanie trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych lub skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą publiczną), o minimalnym wymiarze = 5 m x 5 m;

4) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu infrastruktury technicznej, w szczególności sieci i urządzeń: kanalizacji, energetyki, gazownictwa oraz telekomunikacji i teleinformatyki - w tym budowę nowych odcinków sieci o charakterze magistralnym oraz rozdzielczym;

2) remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej, przy czym w przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z elementami docelowego zagospodarowaniem terenu należy przewidzieć przełożenie tych sieci, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

4) dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

5) dopuszcza się kablowanie istniejących, napowietrznych sieci elektroenergetycznych;

6) obowiązuje prowadzenie nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako wziemnych, kablowych;

7) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Określa się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) w granicach terenów: US/UT i ZP/US/UT dopuszcza się sytuowanie tymczasowych, niezwiązanych trwale z gruntem obiektów i urządzeń handlowo-usługowych (takich jak stragany i kioski) oraz obiektów i urządzeń higieniczno-sanitarnych (takich jak kontenerowe toalety), na czas nieprzekraczający 7 dni;

2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1, należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, niestanowiących powierzchni biologicznie czynnych;

3) obowiązuje stosowanie metod organizacyjnych zabezpieczających zieleń przed zniszczeniem.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) 30% dla terenów: MN-1 do MN-4, MN/U-1 do MN/U-6, MW, U/MN, US/UT i ZP/US/UT;

2) 5% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3
Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów objętych planem oraz kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tych terenów

§ 16.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-1 i MN-2, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów MN-1 i MN-2:

1) zasady kształtowania zabudowy:

   a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

   b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,

   c) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):

      - symetryczne nachylenie połaci (takim sam kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

      - symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

      - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,90,

   b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

   c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,

   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 40%;

3) wysokość zabudowy:

   a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,

   b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

   a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

   b) 1 dodatkowe miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

   c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 17.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-3 i MN-4, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów MN-3 i MN-4:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c,

d) w celu zachowania jednolitego stylu i charakteru zabudowy obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną nowej zabudowy do cech architektonicznych budynków wzniesionych przed rokiem 1945 i położonych w granicach terenu, takich jak: sposób ukształtowania bryły budynku, użyte materiały budowlane i kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz stolarka okienna i drzwiowa,

e) obowiązują (w odniesieniu do dachu zasadniczego) dachy strome, dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe:

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

b) 1 dodatkowe miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

§ 18.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U-1, MN/U-2, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2:

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów MN/U-1, MN/U-2:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,

c) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):

- symetryczne nachylenie połaci (takim sam kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,

b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,

c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m².

§ 19.1. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-3, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2:

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu MN/U-3:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,

c) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):

- symetryczne nachylenie połaci (takim sam kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,

b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,

c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m².

§ 20.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U-4 i MN/U-5, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: MN/U-4 i MN/U-5:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,

b) obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c,

c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,

d) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

e) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):

- symetryczne nachylenie połaci (takim sam kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,

b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,

c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

§ 21.1. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-6, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu MN/U-6:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) w celu zachowania jednolitego stylu i charakteru zabudowy obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną nowej zabudowy do cech architektonicznych budynków wzniesionych przed rokiem 1945, położonych w granicach sąsiedniego terenu MN-3, takich jak: sposób ukształtowania bryły budynku, użyte materiały budowlane i kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz stolarka okienna i drzwiowa,

d) obowiązują (w odniesieniu do dachu zasadniczego) dachy strome, dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe:

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,

c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 22.1. Ustala się teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu MW:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

c) obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c,

d) w celu zachowania jednolitego stylu i charakteru zabudowy obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną nowej zabudowy do cech architektonicznych budynku położonego w granicach terenu, takich jak: sposób ukształtowania bryły budynku, użyte materiały budowlane i kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz stolarka okienna i drzwiowa,

e) obowiązują (w odniesieniu do dachu zasadniczego) dachy strome, dwuspadowe, lub czterospadowe:

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

b) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4.

§ 23.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: U/MN, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 4 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu U/MN:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) obowiązują ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 pkt 2,

c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,

d) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):

- symetryczne nachylenie połaci (takim sam kąt nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20%;

3) wysokość zabudowy:

a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,

b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,

c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 24.1. Ustala się teren sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem US/UT, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 5 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu US/UT:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. a i lit. c,

b) dopuszcza się możliwość adaptacji pomieszczeń Fortu I zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,

c) dopuszcza się zabudowę o indywidualnej architekturze, wkomponowaną w historyczną strukturę Fortu I, pod warunkiem, że wprowadzone elementy architektoniczne zapewnią możliwość wyeksponowania fortyfikacji;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,10,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 50%;

3) wysokość zabudowy – w nawiązaniu do wysokości istniejących obiektów fortyfikacyjnych, przy czym dopuszcza się budowę wieży widokowej o wysokości nieprzekraczającej 30 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój w budynkach o funkcjach noclegowych, nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,

c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4.

§ 25.1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 i ust. 2.

2. Ustala się zakaz zabudowy terenu, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji ekranów akustycznych oraz nasypów ziemnych, przy czym ich wysokość i konstrukcję należy dostosować do warunków propagacji fali akustycznej.

§ 26.1. Ustala się teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US/UT, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 7 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ZP/US/UT:

1) zakazuje się zabudowy terenu polegającej na wznoszeniu budynków, z wyłączeniem budynków higieniczno-sanitarnych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20 m² i o wysokości nieprzekraczającej 5 m;

2) dopuszcza się budowę wieży widokowej o wysokości nieprzekraczającej 30 m;

3) obowiązują ograniczenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c;

4) dopuszcza się możliwość adaptacji umocnień Fortu I zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale.

§ 27.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP-1 i ZP-2, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów ZP-1 i ZP-2:

1) w granicach terenu ZP-2 obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c;

2) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem obiektów małej architektury, których lokalizację dopuszcza się w granicach terenu ZP-2.

§ 28.1. Ustala się teren drogi publicznej – ulicy klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 9 lit. a.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu KDZ:

1) zakazuje się zabudowy terenu;

2) obowiązuje przekrój jednojezdniowy ulicy, z zachowaniem szerokości ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych działki drogowej;

3) obowiązuje ukształtowanie nawierzchni chodników oraz krawężników wydzielających jezdnię w sposób umożliwiający przejazd wózków dziecięcych i inwalidzkich;

4) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację wiat i zatok i przystanków komunikacji samochodowej.

§ 29.1. Ustala się tereny dróg publicznych – ulic klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: KDD-1 do KDD-4, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 9 lit. b.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: KDD-1 do KDD-4:

1) zakazuje się zabudowy terenu;

2) w granicach terenów: KDD-1 i KDD-2 obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c;

3) obowiązują szerokości ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych działek drogowych;

4) obowiązuje przekrój jednojezdniowy ulic, przy czym dopuszcza się realizację ulic w formie ciągu pieszo-jezdnego (jednoprzestrzennie, bez wyodrębnienia chodnika i jezdni);

5) w przypadku wydzielenia jezdni i chodników obowiązuje ukształtowanie nawierzchni tych chodników oraz krawężników wydzielających jezdnię w sposób umożliwiający przejazd wózków dziecięcych i inwalidzkich;

6) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów oraz rozwiązań do nich podobnych.

§ 30.1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: KDW-1 do KDW-4, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: KDW-1 do KDW-4:

1) zakazuje się zabudowy terenu;

2) w granicach terenów KDW-2 i KDW-3 obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c;

3) obowiązują szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

a) dla terenu KDW-1 nie mniejsza niż 10 m,

b) dla trenów KDW-2 do KDW-4, w granicach ewidencyjnych działek tych dróg wewnętrznych;

4) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych w formie ciągu pieszo-jezdnego (jednoprzestrzennie, bez wyodrębnienia chodnika i jezdni);

5) w przypadku wydzielenia jezdni i chodników obowiązuje ukształtowanie nawierzchni tych chodników oraz krawężników wydzielających jezdnię w sposób umożliwiający przejazd wózków dziecięcych i inwalidzkich;

6) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów oraz rozwiązań do nich podobnych.

§ 31.1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: IT-1 i IT-2, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów IT-1 i IT-2:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,50,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,50,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 4,5 m.

§ 32.1. Ustala się teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem E, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 12.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 40%;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m, z zastrzeżeniem budowli i instalacji stanowiących część stacji elektroenergetycznej takich jak kratownicowe konstrukcje wspornicze i odgromowe, których wysokość nie może przekraczać 50 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na każde stanowisko pracy,

b) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

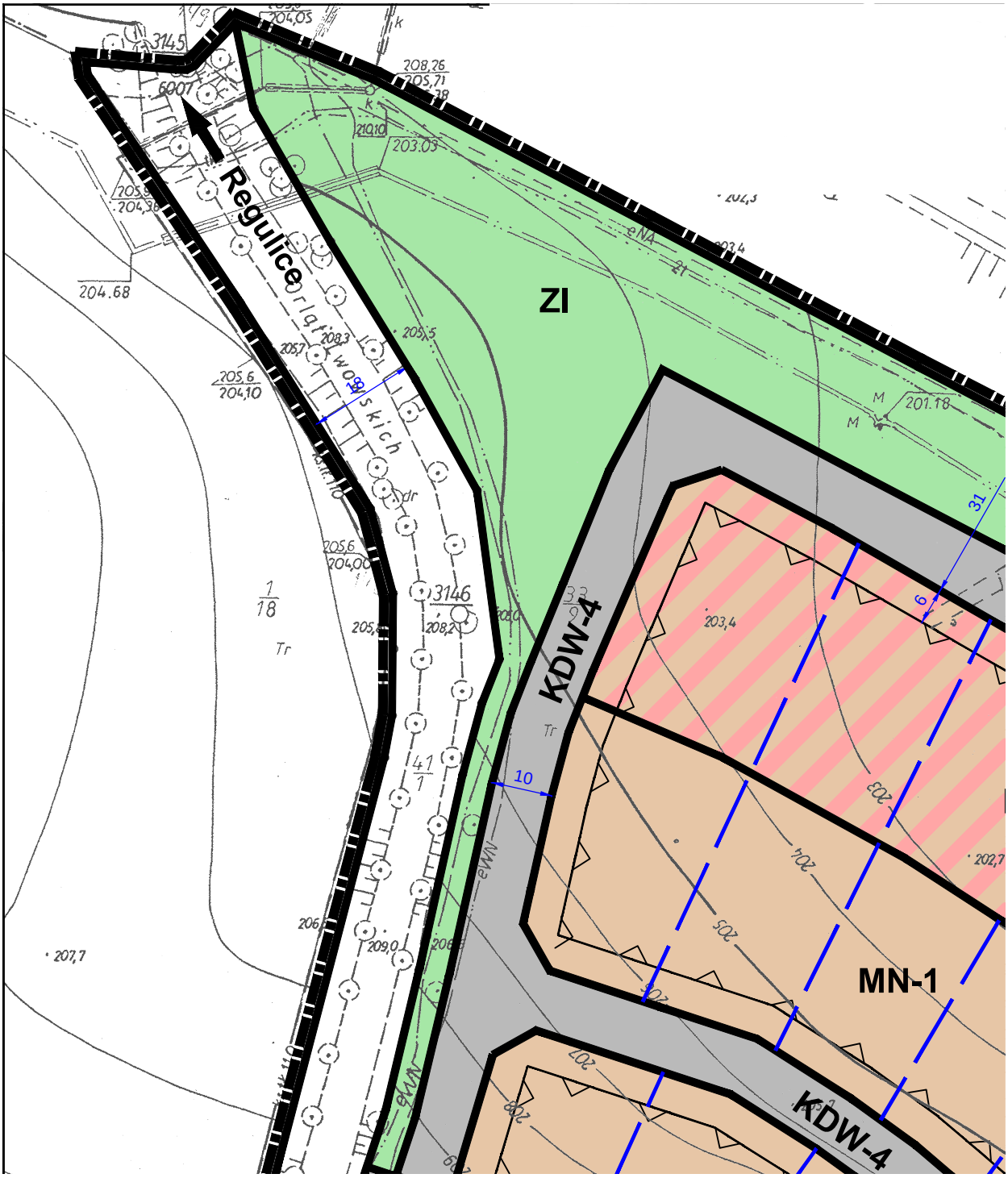
§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

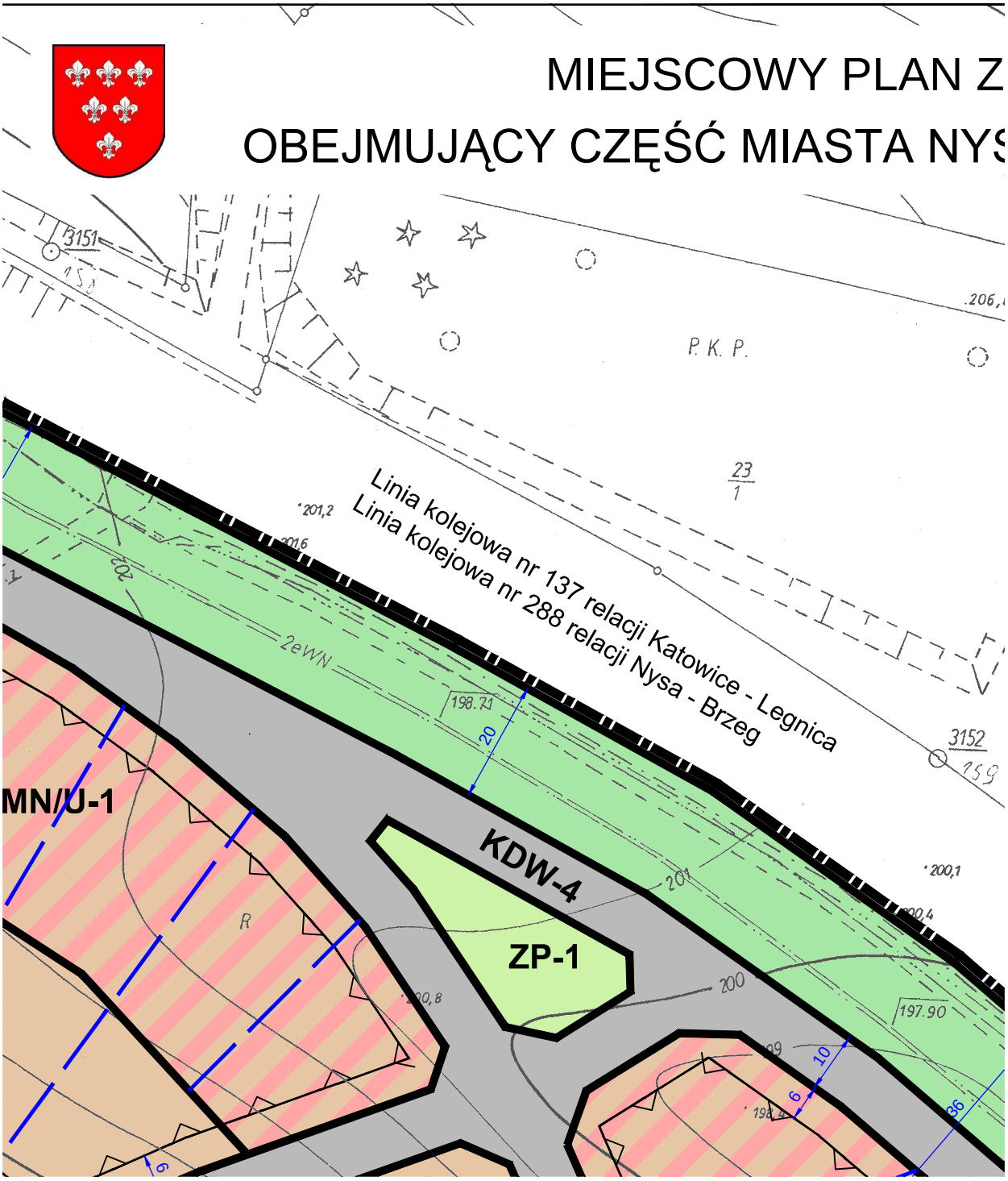
§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nysie.

Przewodniczący Rady

Paweł Nakonieczny

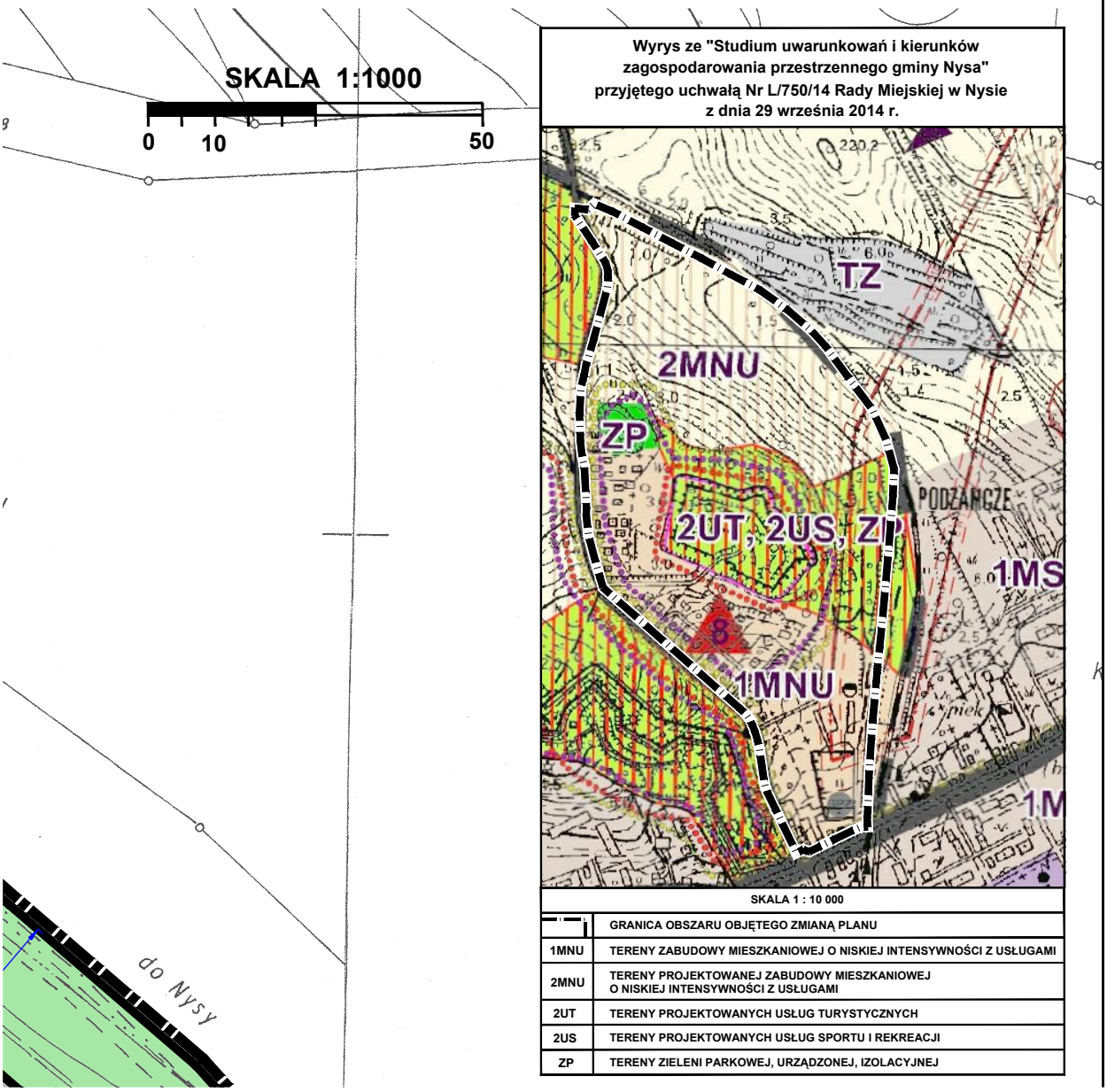
Załącznik nr 1
do uchwały nr V/50/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 lutego 2015 r.

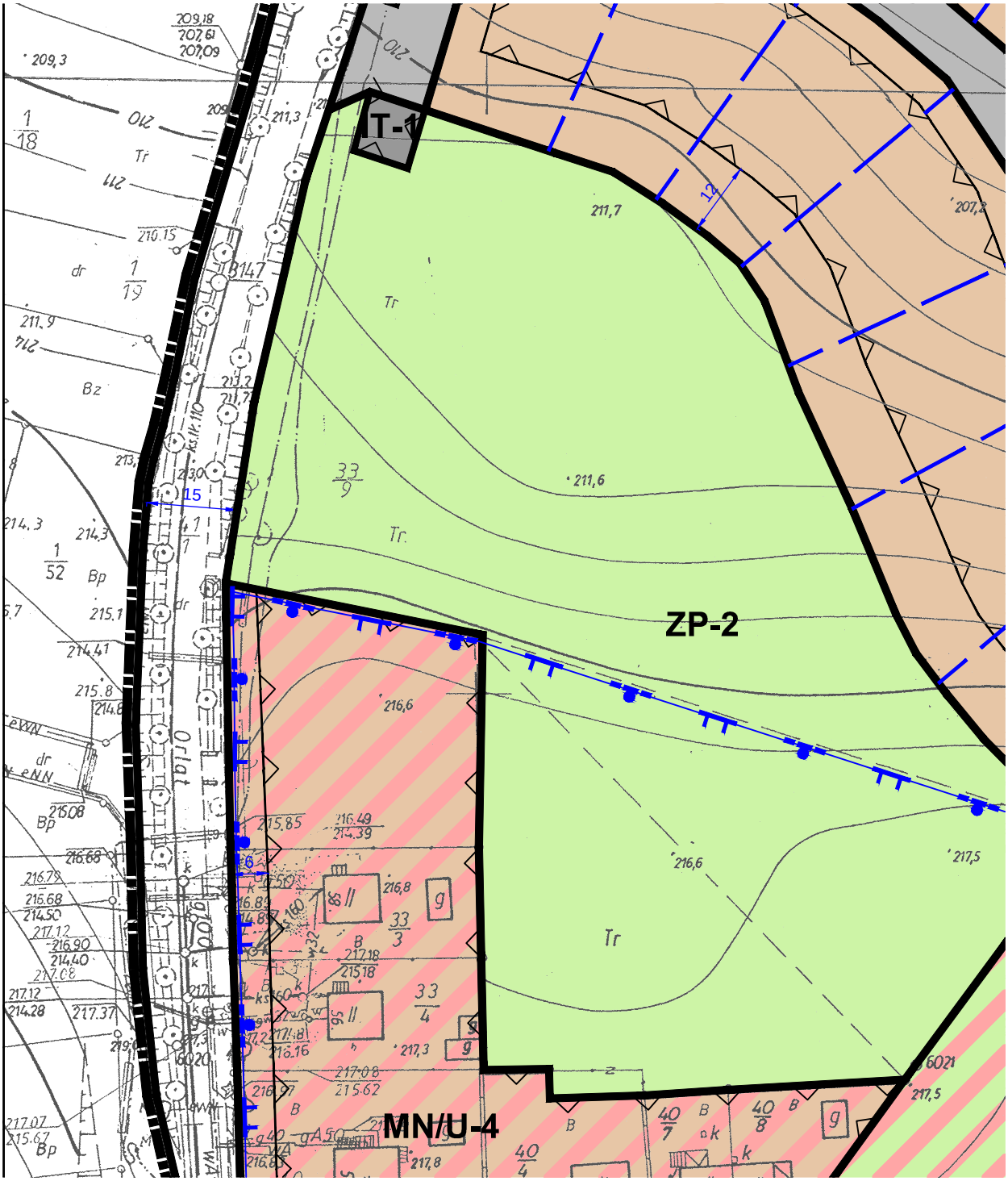


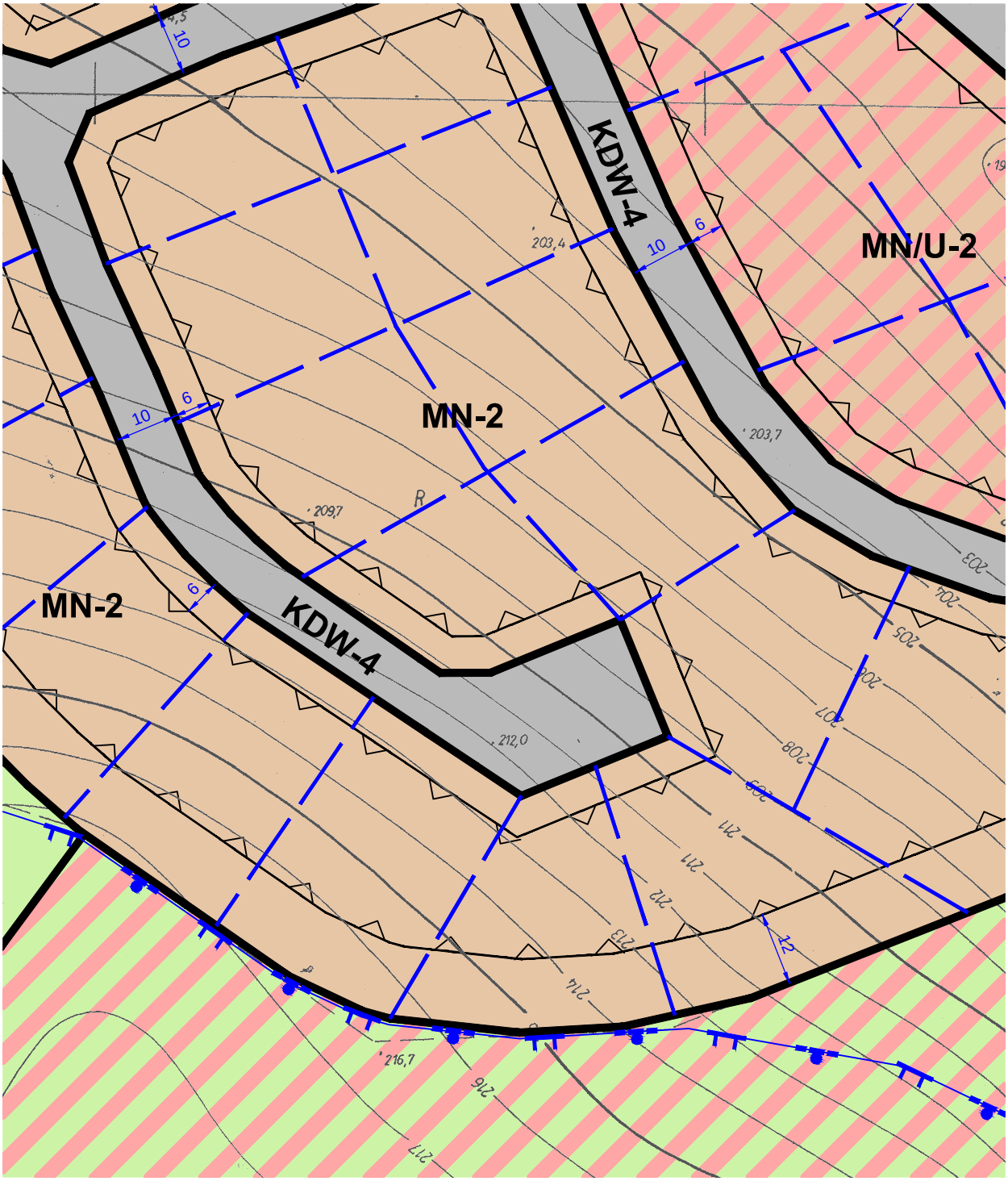

MIEJSCOWY PLAN Z
OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIASTA NYS
3151
P. K. P.
23
1
3152
Linia kolejowa nr 137 relacji Katowice - Legnica
Linia kolejowa nr 288 relacji Nysa - Brzeg
2eWN
198.71
20
MN/U-1
KDW-4
ZP-1
R
200
197.90
10
6
36
6

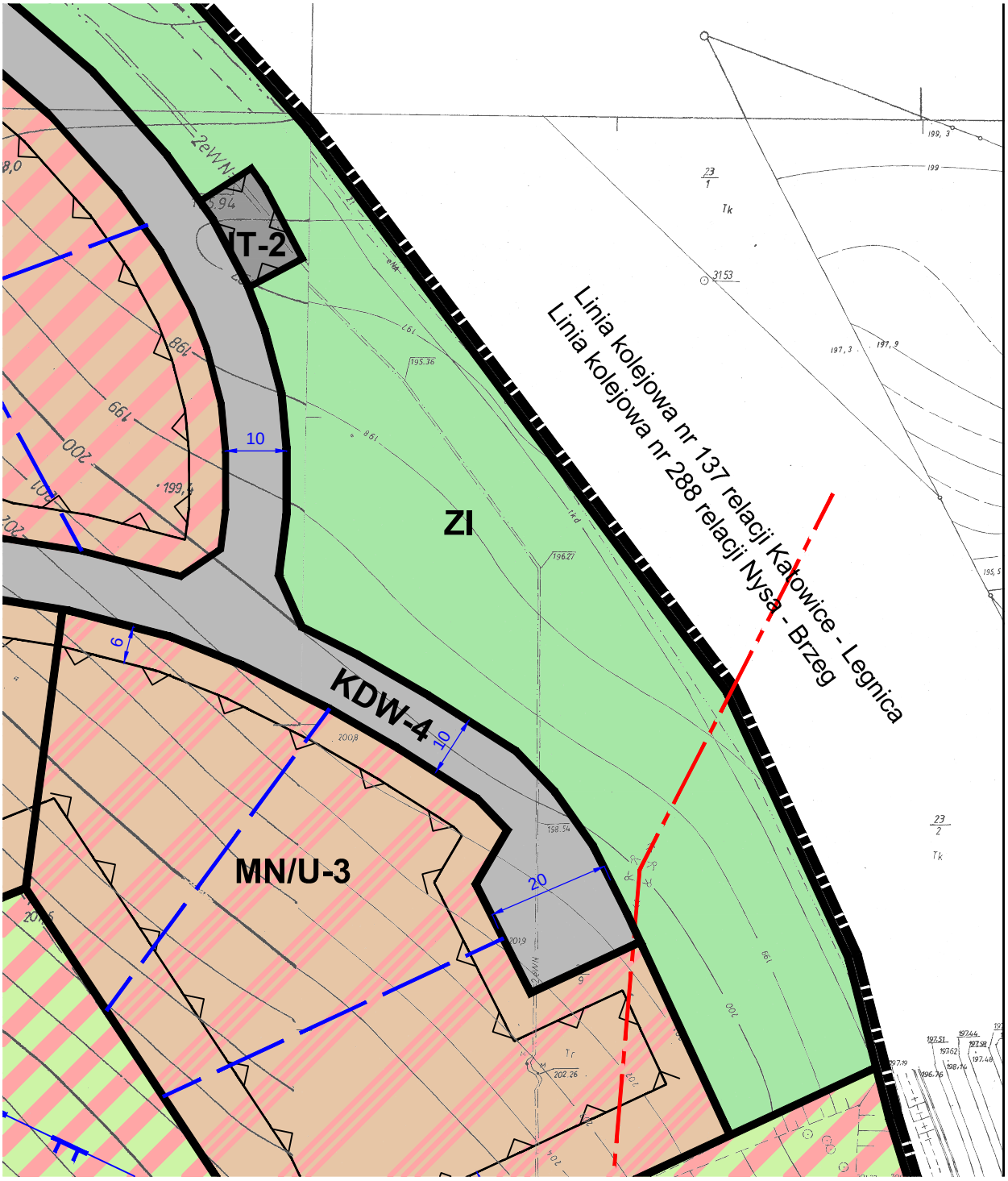
AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

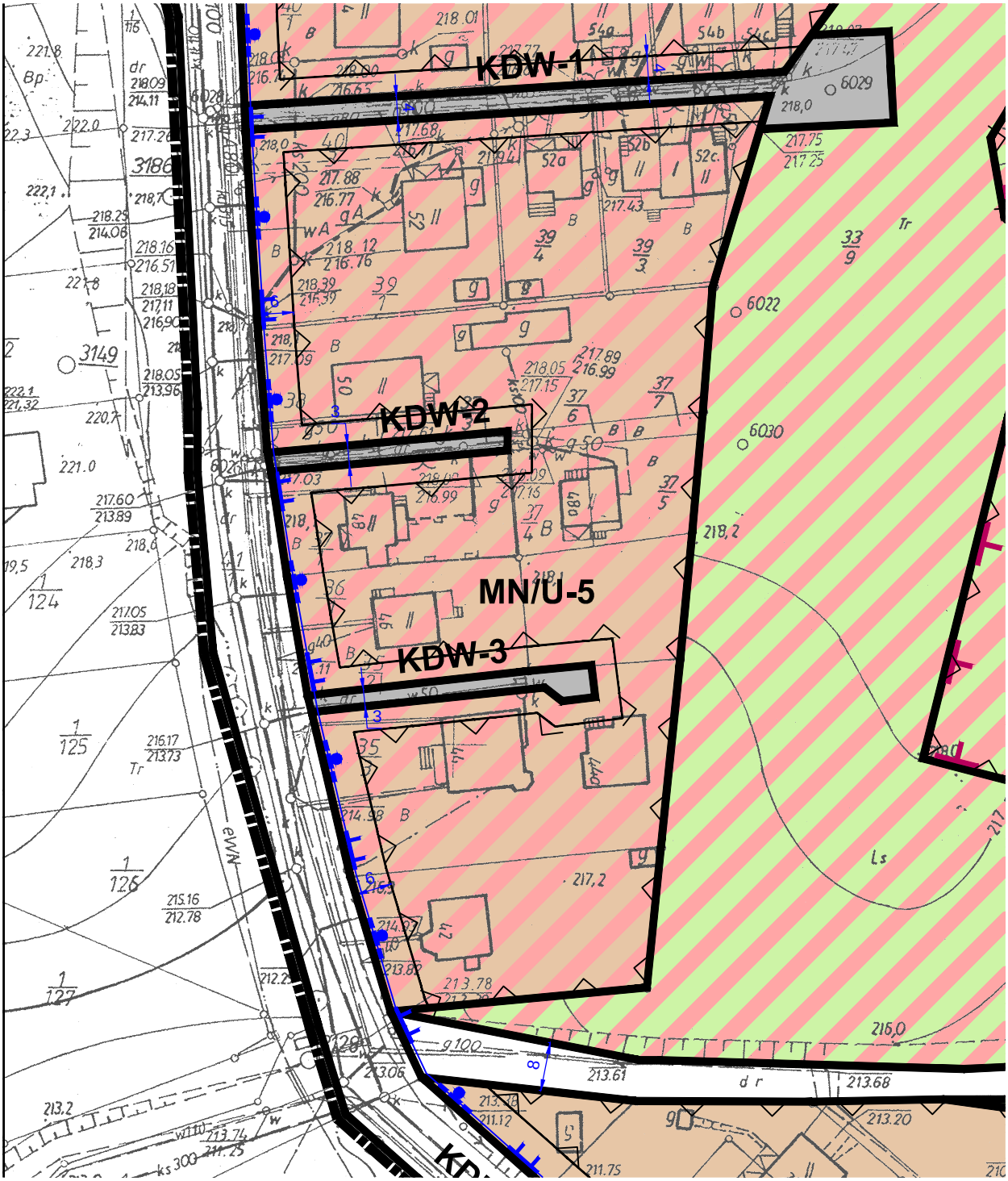
SY W REJONIE ULICY ORLĄT LWOWSKICH

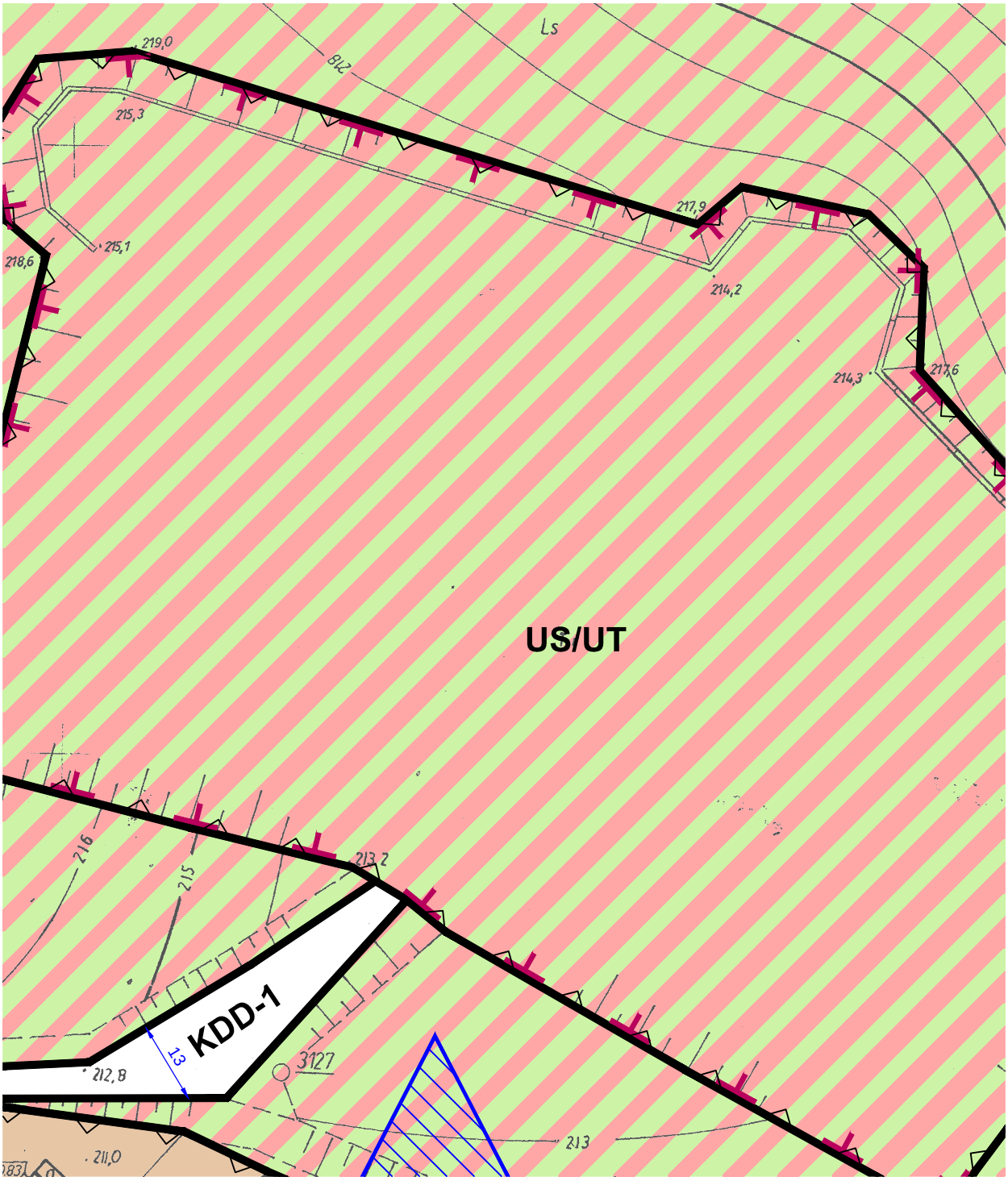


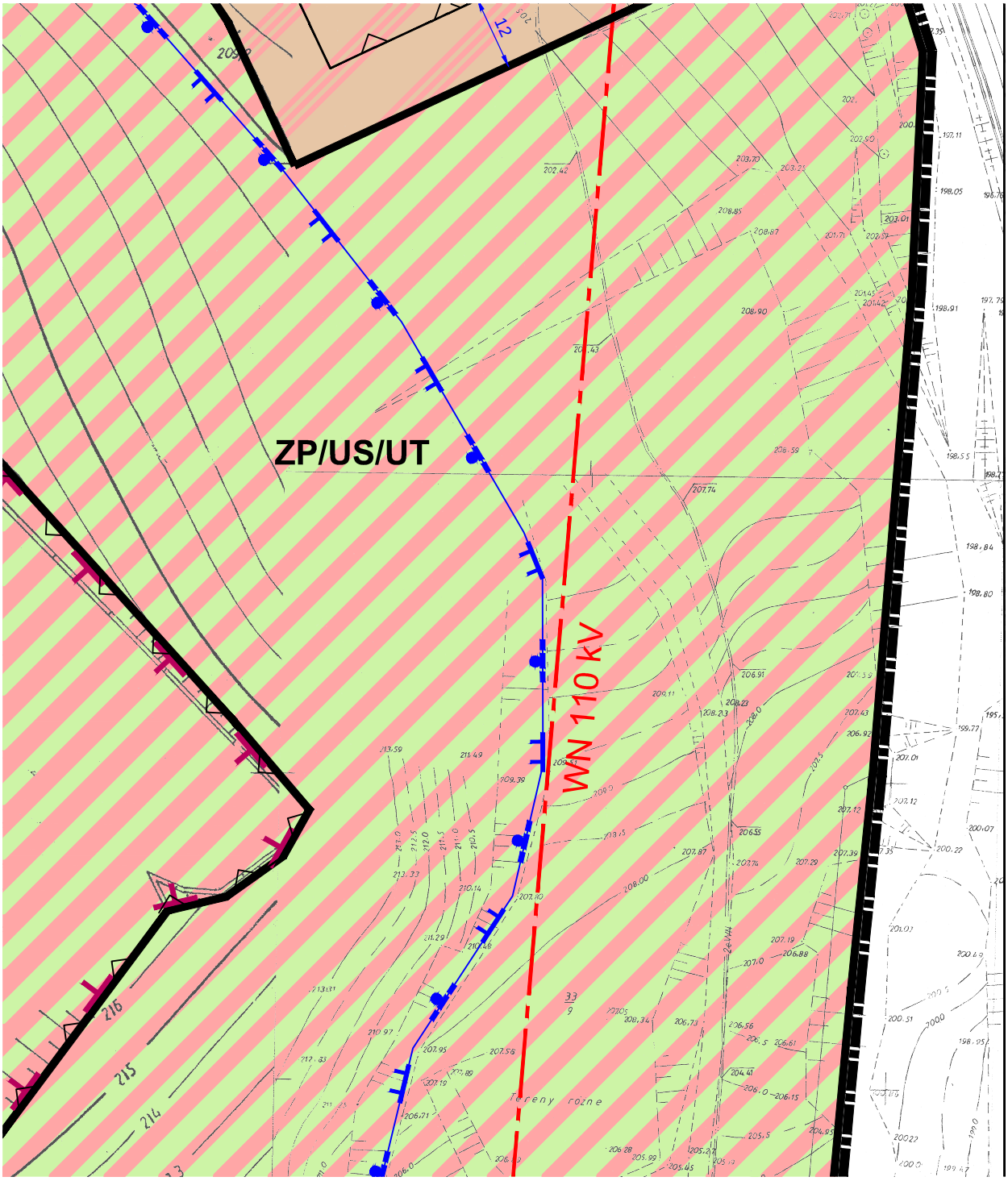

IT-1
ZP-2
MN/U-4
Tr
Bz
Bp
Orlat
15
12

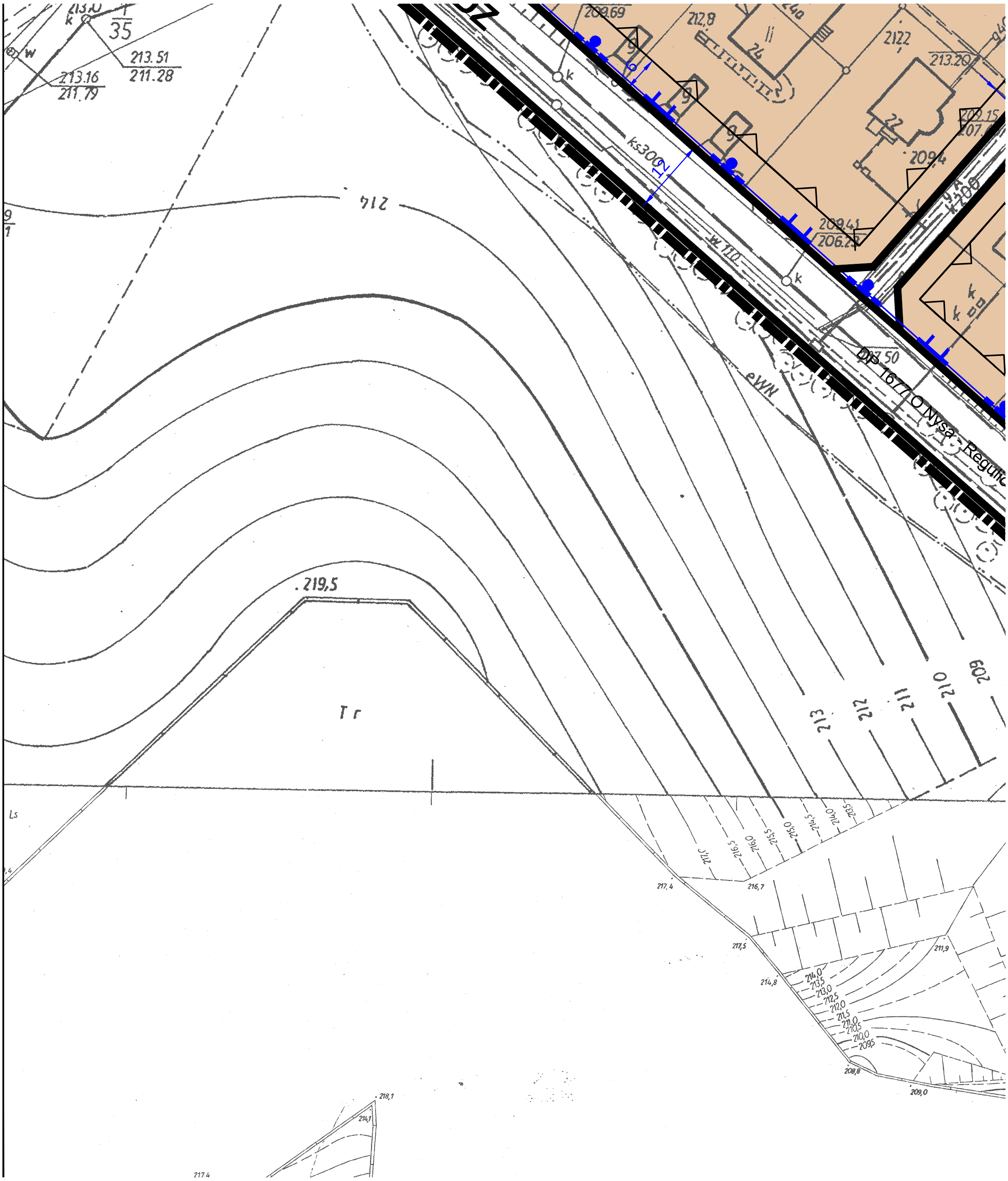

KDW-4
MN/U-2
MN-2
MN-2
KDW-4
10
6
10
6
6
R
203,4
203,7
209,7
212,0
216,7

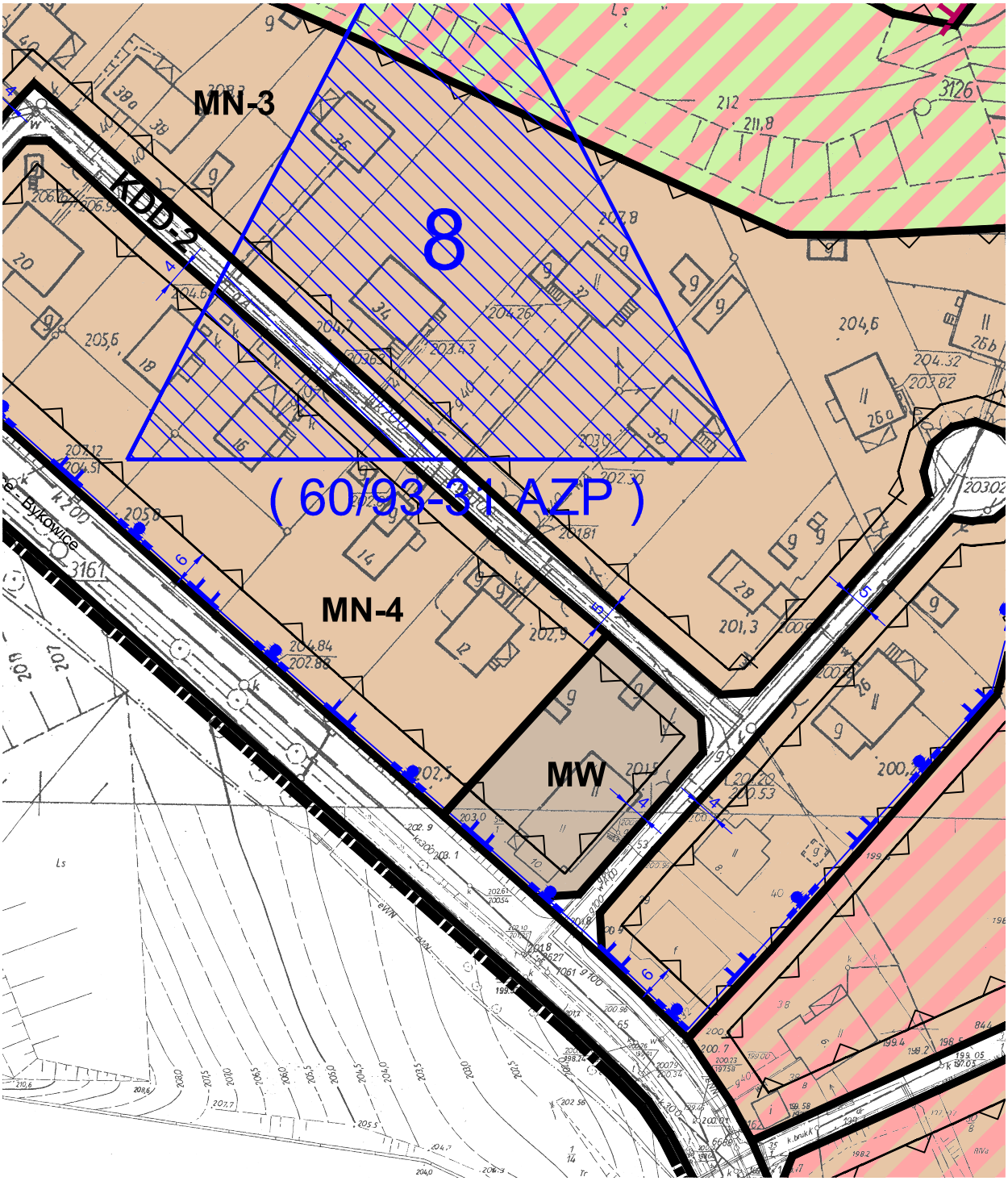

IT-2
ZI
KDW-4
MN/U-3
10
10
9
20
Linia kolejowa nr 137 relacji Katowice - Legnica
Linia kolejowa nr 288 relacji Nysa - Brzeg

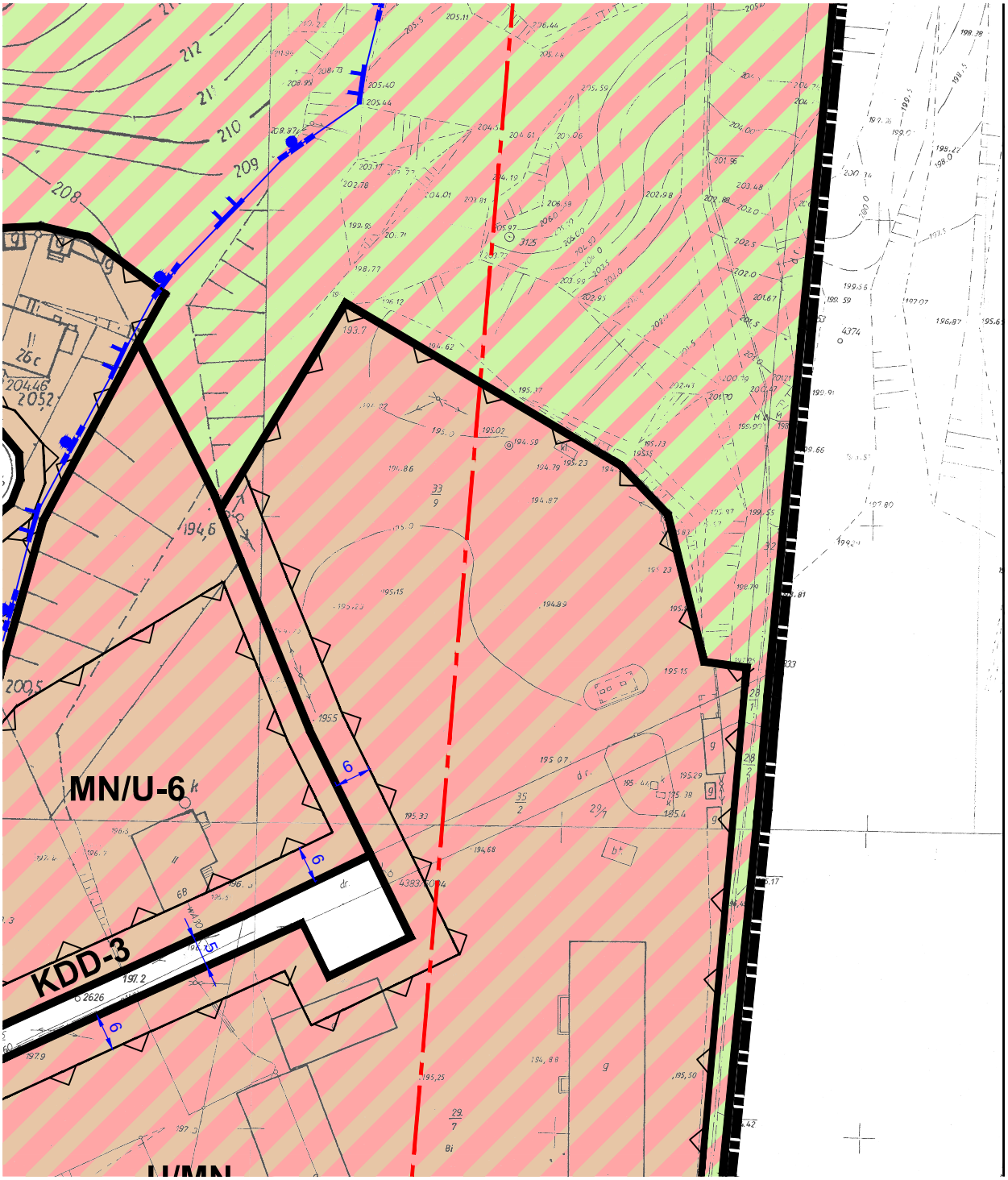

KDW-1
KDW-2
KDW-3
MN/U-5

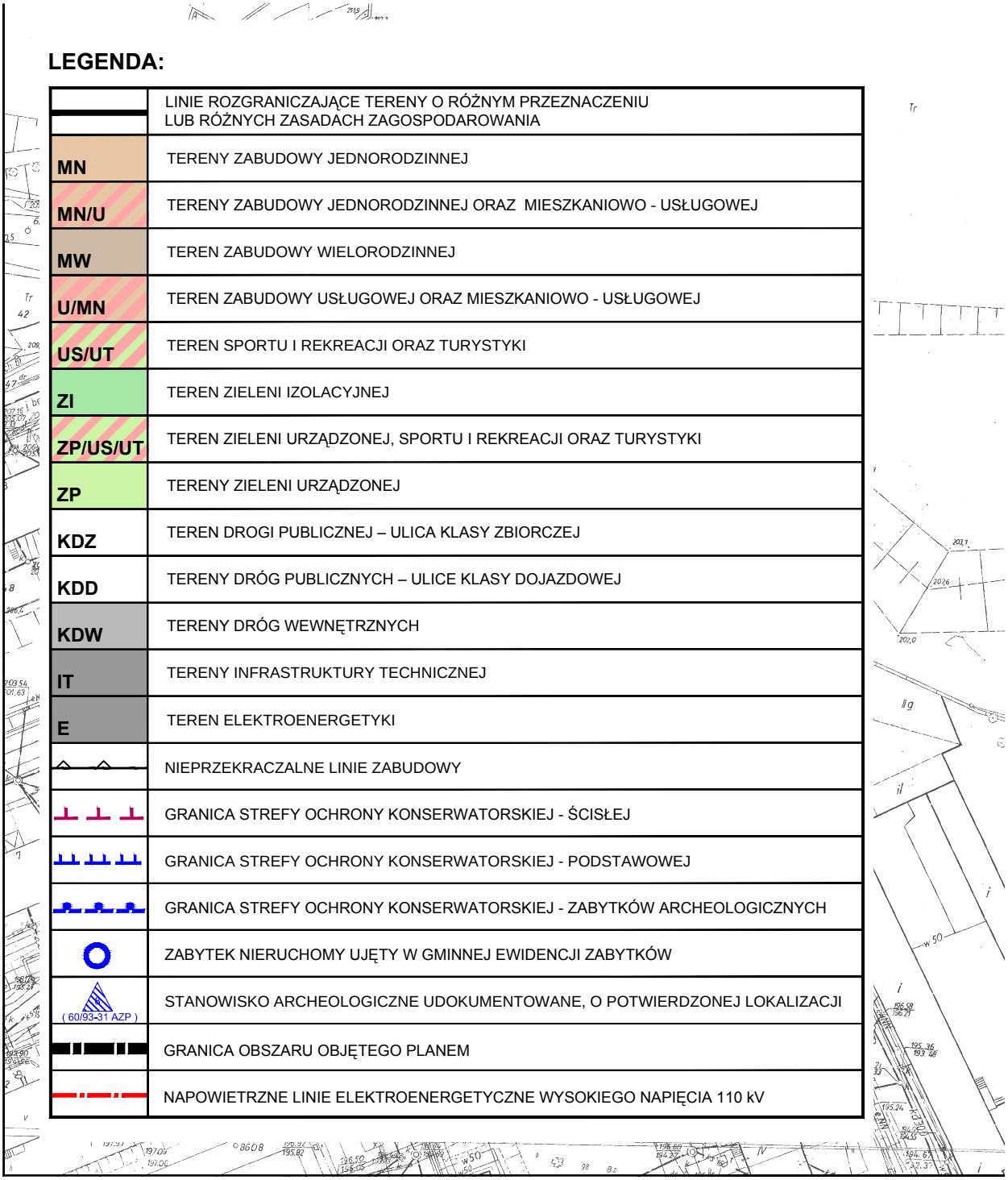

Ls
219,0
215,3
215,1
218,6
217,9
214,2
214,3
217,6
US/UT
216
215
213,2
KDD-1
13
212,8
3127
213
211,0


ZP/US/UT
WN 110 kV
Tereny rózne


213.51
211.28
213.16
211.79
209.69
212,8
212,2
213.20
ks300
209,41
206.2
219,5
T r
213
212
211
210
209
eWN
DP 1677 O Nysa - Regulic


MN-3
KDD-2
8
(60/93-31 AZP)
MN-4
MW
Bykowice

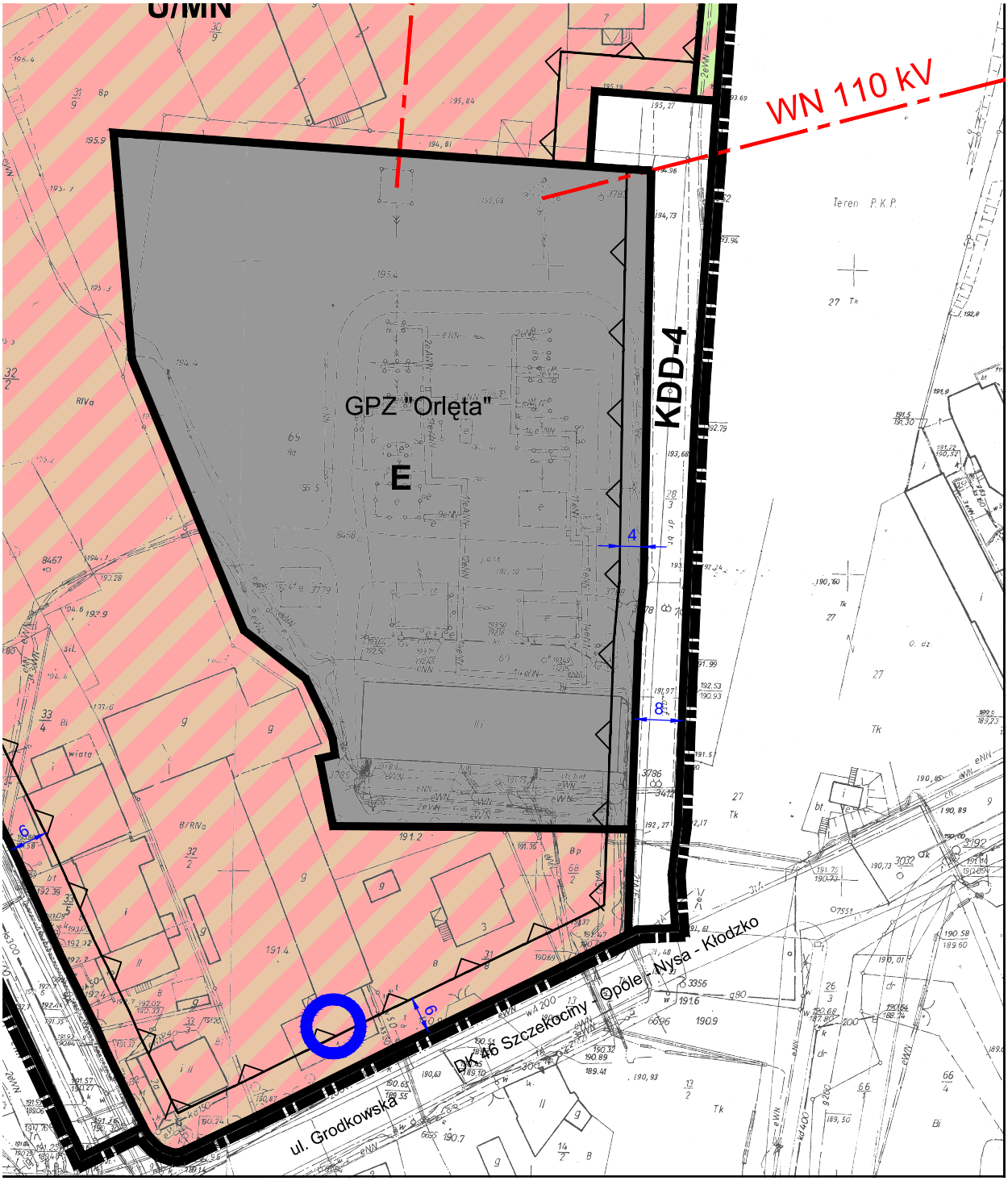

MN/U-6
KDD-3
U/MN



LEGENDA:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ ORAZ MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
MW	TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
U/MN	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
US/UT	TEREN SPORTU I REKREACJI ORAZ TURYSTYKI
ZI	TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
ZP/US/UT	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, SPORTU I REKREACJI ORAZ TURYSTYKI
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KDZ	TEREN DROGI PUBLICZNEJ – ULICA KLASY ZBIORCZEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – ULICE KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
E	TEREN ELEKTROENERGETYKI
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ŚCISŁEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
(60/93-31 AZP)	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE, O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

Ul. Orląt Lwowskich


WN 110 kV
GPZ "Orlęta"
E
KDD-4
Teren P.K.P.
ul. Grodkowska
DK 46 Szczekociny - Opole - Nysa - Kłodzko
4
8
6
6

Załącznik nr 2
do uchwały nr V/50/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 października do 17 listopada 2014 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nysie, ul. Kolejowa 15. W ustalonym terminie do dnia 2 grudnia 2014 r. do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Burmistrza Nysy zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę powyższe, Burmistrz Nysy stwierdził brak podstaw do sporządzenia listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W związku z brakiem uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich, Rada Miejska w Nysie stwierdza brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia jakiejkolwiek z czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3
do uchwały nr V/50/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich", inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626 i 1877), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1115, 1574 i 1644), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;

2) budowie i oświetleniu ulic.

2. Zgodnie z Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orląt Lwowskich, inwestycje, o których mowa w ust. 1, polegać będą na budowie:

1) ok. 735 m.b. zewnętrznej sieci wodociągowej na nowoprojektowanych terenach dróg wewnętrznych;

2) ok. 735 m.b. kanalizacji sanitarnej na nowoprojektowanych terenach dróg wewnętrznych;

3) ok. 180 m.b. jezdni drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1) wraz z odwodnieniem i linią oświetlenia zewnętrznego.

3. Orientacyjny koszt wykonania elementów wymienionych w ust. 2 wyniesie 1 074 100 zł, w tym:

1) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – ok. 626 200 zł;

2) budowa i oświetlenie ulic – ok. 392 300 zł;

3) odszkodowania za grunty nabyte pod drogi gminne – ok. 55 600 zł.

4. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.