



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 20 maja 2015 r.

Poz. 1250

UCHWAŁA NR VII/80/15 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego

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, 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/523/13 z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego 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 ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego, 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) granice strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

- 5) stanowiska archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;
- 6) zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) zabytek ruchomy 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 35° do 45°, 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-17;
- 2) tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od MN/U-1 do MN/U-9, 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 jednorodzinna,
 - c) dopuszcza się towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze,
 - d) w granicach terenów MN/U-5 i MN/U-9 dopuszcza się usługi publiczne;
- 3) tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od MW-1 do MW-3, rozumiane jako tereny, na których usytuowano budynki mieszkalne wielorodzinne, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 4) tereny zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, – oznaczone na rysunku planu symbolami U/MN-1 i U/MN-2, w granicach których:
 - 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 usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP, rozumiany jako teren przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie związane ze świadczeniem usług w dziedzinach ogólnospołecznych, w tym administracji publicznej, kultury, oświaty, opieki społecznej i socjalnej, także usług o charakterze publicznym do nich podobnych, przy czym dopuszcza się mieszkania towarzyszące;
- 6) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US-1 i US-2, rozumiane jako tereny przeznaczone pod zabudowę i zagospodarowanie związane ze świadczeniem usług w dziedzinach wychowania fizycznego, edukacji sportowej, sportu, rehabilitacji oraz wypoczynku i rekreacji, w granicach których dopuszcza się również inne usługi publiczne oraz towarzyszące: handel detaliczny i usługi;
- 7) teren zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem U/RU, przeznaczony pod zabudowę i zagospodarowanie związane z działalnością usługową, ze szczególnym uwzględnieniem zaopatrzenia gospodarstw rolnych, leśnych, hodowlanych i ogrodniczych w środki do produkcji, nawozy mineralne, środki ochrony roślin, pasze, nasiona, sprzedaż, wynajem i serwis maszyn i urządzeń rolniczych, a także produkty i usługi do nich podobne, w granicach którego:
- a) mieszkania dopuszcza się jako mieszkania towarzyszące w budynku usługowym lub w budynku mieszkalnym jednorodzinny towarzyszącym na działce budowlanej budynkowi usługowemu, przy czym powierzchnia mieszkań nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy,
 - b) dopuszcza się towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami od R-1 do R-3, obejmujące grunty rolne;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-5, obejmujące wody powierzchniowe, takie jak: stawy, ciekły wodne zasilające te stawy oraz obiekty i urządzenia z nimi związane, przy czym w granicach tych terenów dopuszcza się:
- a) drogowe obiekty inżynierskie, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów mostowych, przepustów i konstrukcji oporowych,
 - b) całkowite lub częściowe przykrycie (zarurowanie) cieków wodnych, w sposób nie pogarszający przepływu wód;
- 10) tereny dróg publicznych:
- a) ulicy klasy lokalnej, oznaczone symbolem KDL,
 - b) ulicy klasy dojazdowej, oznaczone symbolem KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW-1 do KDW-9.
2. W granicach wszystkich terenów objętych planem dopuszcza się:
- 1) utrzymanie sposobu użytkowania budynków mieszkalnych, w których przed dniem wejścia w życie planu wydzielono więcej niż 2 mieszkania i nie więcej niż 6 mieszkań;
 - 2) 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;
 - 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne, niż wymienione w pkt 2, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
 - 4) obiekty małej architektury;
 - 5) zieleni.

§ 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 lub podobnych, imitujących deskowanie;
- 3) na terenach graniczących z terenami dróg publicznych zakazuje się lokalizowania ogrodzeń o przeszłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych.

§ 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 złowne, 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-17 - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenów: MN/U-1 do MN/U-9 oraz U/MN-1 i U/MN-2 - do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) terenów: MW-1 i MW-2 - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) terenu UP - do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) US-1 i US-2 – do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu, 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:
 - a) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w granicach terenu U/RU,
 - b) 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) „Płuta”, o kodzie PLRW6000172714 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 strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, obejmujące swoimi granicami część terenów: MN-15, MN-16, MN-17, KDD, KDW-2 oraz tereny: MN/U-9 i KDW-4, w granicach których:
 - a) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne, w szczególności udokumentowane stanowiska archeologiczne nr 3 (24/94-31 AZP - ślad osadnictwa neolitycznego) i nr 5 (26/94-31 AZP - ślad osadnictwa późnośredniowiecznego), jak również inne zabytki archeologiczne odkryte w trakcie prowadzenia badań archeologicznych, robót budowlanych lub ziemnych,
 - b) celem jest ochrona wszelkich zabytków archeologicznych,
 - c) 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 oznaczeniami na rysunku planu, lokalizację zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, położonych w granicach terenów: MN/U-5, (dom murowany z 1897 r.,

ul. Kazimierza Pułaskiego 13) i MN/U-8, (zespół dworski: pałac, 2 oficyny i park, ul. Zygmunta Krasińskiego 14), dla których ustala się:

- a) obowiązek zachowania oryginalnej bryły obiektów objętych ochroną konserwatorską w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachu,
 - b) obowiązuje zachowania oryginalnego układu przestrzennego wewnątrz 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,
 - d) w granicach terenu MN/U-8 obowiązuje utrzymanie zachowanych kompozycji historycznego założenia parkowego, w obrębie którego:
 - dopuszcza się prowadzenie zabiegów pielęgnacyjnych takich jak: cięcia prześwietlające, sanitarne (usuwanie posuszu), korygujące i techniczne,
 - obowiązuje uzupełnianie ubytków drzewostanu zgodnie z pierwotnym składem gatunkowym;
- 3) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację zabytku ruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, położonego w granicach terenu U/RU (kapliczka św. Jana Nepomucena), dla którego ustala się obowiązek zachowania oryginalnej formy oraz ekspozycja we współczesnym zagospodarowaniu terenu;
- 4) 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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-17, MN/U-1 do MN/U-9, MW-1 i MW-2, U/MN-1 i U/MN-2 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) brak oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy w granicach poszczególnych terenów oznacza obowiązek stosowania odległości w zabudowie na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) 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;
- 10) w stosunku do wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu działek budowlanych, 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 = 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m², dla zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki = 2 m,
 - c) wartość kąta nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego = 90°, z dopuszczalną tolerancją 30°;
- 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 w drugim szeregu zabudowy oraz na zakończeniach dróg wewnętrznych (przy sięgaczach) - 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: R-1 do R-3, WS-1 do WS-5, KDL, KDD oraz KDW-1 do KDW-9.

§ 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 dróg publicznych i wewnętrznych mających powiązanie z ulicami Jana Długosza i Zygmunta Krasińskiego;
- 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:
 - 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;
- 4) wymagane jest zachowanie trójkątów widoczności (narożnego ścicia granic działek na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych lub skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą publiczną), o minimalnym wymiarze = 5 m x 5 m;
- 5) 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. W planie nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – z uwagi na brak takich potrzeb.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30 % dla terenów: MN-1 do MN-17, MN/U-1 do MN/U-9, MW-1 do MW-3, U/MN-1, U/MN-2 oraz U/RU;
- 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 od MN-5 do MN-7, 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 od MN-5 do MN-7:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - b) 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),

- pokryte dachówką ceramiczną, przy czym dopuszcza się również stosowanie pokryć materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej oraz pokrycie łupkiem naturalnym, blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub blachą płaską łączoną na rąbek stojący, przy zachowaniu naturalnego koloru blachy cynkowej lub cynkowo-tytanowej (o odcieniach od jasnoszarego do antracytu);

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,05,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,
- 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 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) 1 dodatkowe miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 650 m².

§ 17.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-2 i MN-14, 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-2 i MN-14:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 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 samym kątem 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 = 30%;

3) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 12 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:
- 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 dodatkowe miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - 800 m² dla zabudowy wolnostojącej.

§ 18.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od MN-8 do MN-13, 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 od MN-8 do MN-13:

- zasady kształtowania zabudowy:
 - obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - 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;
- wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna intensywność zabudowy = 1,05,
 - minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30%;
- wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;
- minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 dodatkowe miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 19.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN-3, MN-4 oraz od MN-15 do MN-17, 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, MN-4 oraz od MN-15 do MN-17:

- zasady kształtowania zabudowy:
 - obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - dla części terenów: MN-15 do MN-17 obowiązują, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 1,

c) 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 = 1,05,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,
- 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 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) 1 dodatkowe miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 650 m².

§ 20.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U-1, MN/U-3, MN/U-4, MN/U-6 i MN/U-7, 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-3, MN/U-4, MN/U-6 i MN/U-7:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) 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 = 20%;

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 miejsca 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 5;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 650 m².

§ 21.1. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-2, 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-2:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,

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

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połąci 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 = 20%;

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 miejsca 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 5;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 650 m².

§ 22.1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U-5 i MN/U-8, 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 terenu MN/U-5 i MN/U-8:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

b) obowiązują ustalenia dla zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 pkt 2;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,05,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,35,

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:
- 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
 - zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5.

§ 23.1. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-9, 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-9:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej – zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 1,
- 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:

- maksymalna intensywność zabudowy = 0,90,
- minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20%;

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:

- 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
- zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5.

§ 24.1. Ustala się tereny zabudowy wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW-1 do MW-3, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów MW-1 do MW-3:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- maksymalna intensywność zabudowy = 0,80,
- minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,20,
- 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 5.

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

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

- 1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) 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 = 20%;

- 3) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 12 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 5;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 650 m².

§ 26.1. Ustala się teren usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP, 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 UP:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów;

- 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 = 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 2 stanowiska pracy,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5.

§ 27.1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US-1, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu US-1:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) obowiązuje ogrodzenie całości terenu, przy czym w strefach przewidzianych do rozgrywania gier zespołowych (otwarte boiska, korty tenisowe i obiekty do nich podobne) obowiązuje zabezpieczenie sąsiednich terenów przed rozrzutem piłek i innych, podobnych obiektów siatką o wysokości nie mniejszej niż 4 m,
- c) 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 = 0% (dopuszcza się zabudowę i utwardzenie nawierzchni całego terenu);

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) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
- b) 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska pracy,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5.

§ 28.1. Ustala się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US-2, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 i ust. 2.

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

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) obowiązuje ogrodzenie całości terenu, przy czym w strefach przewidzianych do rozgrywania gier zespołowych (otwarte boiska, korty tenisowe i obiekty do nich podobne) obowiązuje zabezpieczenie sąsiednich terenów przed rozrzutem piłek i innych, podobnych obiektów siatką o wysokości nie mniejszej niż 4 m,
- c) 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 = 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) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska pracy,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5.

§ 29.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, oznaczony na rysunku planu symbolem U/RU, 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 U/RU:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zachowanie:
 - układu 3 budynków zlokalizowanych wokół dziedzińca na planie czworoboku, otwartego od strony północno-wschodniej, z kalenicowym względem granic terenu układem dachów dwuspadowych przekrywających zabudowania,
 - układu 2 budynków zamykających układ zabudowy wokół dziedzińca od strony północno-wschodniej, z dwuspadowymi dachami przekrywającymi zabudowania,
 - b) obowiązują ustalenia dla zabytku ruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o którym mowa w § 7 pkt 3,
 - c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów budynków i budowli przekrytych dachem, zlokalizowanych na wewnętrznym dziedzińcu,
 - d) dopuszcza się budowle rolnicze, ze szczególnym uwzględnieniem silosów, suszarni, czyszczalni i transporterów ziarna oraz zbiorników i innych budowli dla potrzeb rolnictwa i obsługi, lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 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 = 10%;
 - 3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m, z wyłączeniem budowli rolniczych, o których mowa w pkt 1 lit. d, dla których maksymalna wysokość nie może przekraczać 16 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 sprzedaży, nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 2 stanowiska pracy,
 - c) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - d) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 5.
- § 30.1. Ustala się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: R-1, R-2 i R-3, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8 i ust. 2.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów R-1, R-2 i R-3:
- 1) zakazuje się zabudowy terenu, z wyłączeniem budowli rolniczych lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zbiorników przeciwpożarowych;
 - 2) maksymalna wysokość budowli rolniczych nie może przekraczać 7 m.

§ 31.1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od WS-1 do WS-5, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 9 i ust. 2.

2. Ustala się zakaz zabudowy terenów od WS-1 do WS-5.

§ 32.1. Ustala się teren drogi publicznej – ulicy klasy lokalnej, oznaczony symbolem KDL, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10 lit. a i ust. 2.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) określa się szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, nie mniejszą niż 15 m;
- 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 nie pogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację wiat i zatok i przystanków komunikacji samochodowej.

§ 33.1. Ustala się teren drogi publicznej – ulicy klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KDD, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10 lit. b i ust. 2.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dla części terenu KDD obowiązują, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 1;
- 3) obowiązują szerokości ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) obowiązuje przekrój jednojezdniowy ulicy, przy czym dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdniowego (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 nie pogarszający 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 rozwiązania do nich podobne.

§ 34.1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: KDW-1 do KDW-9, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: KDW-1 do KDW-9:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dla terenu KDW-4 oraz dla części terenu KDW-2 obowiązują, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o których mowa w § 7 pkt 1;
- 3) obowiązują szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych w formie ciągu pieszo-jezdniowego (jednoprzestrzennie, bez wyodrębnienia chodnika i jezdni);
- 5) dopuszcza się lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów oraz rozwiązania do nich podobne.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

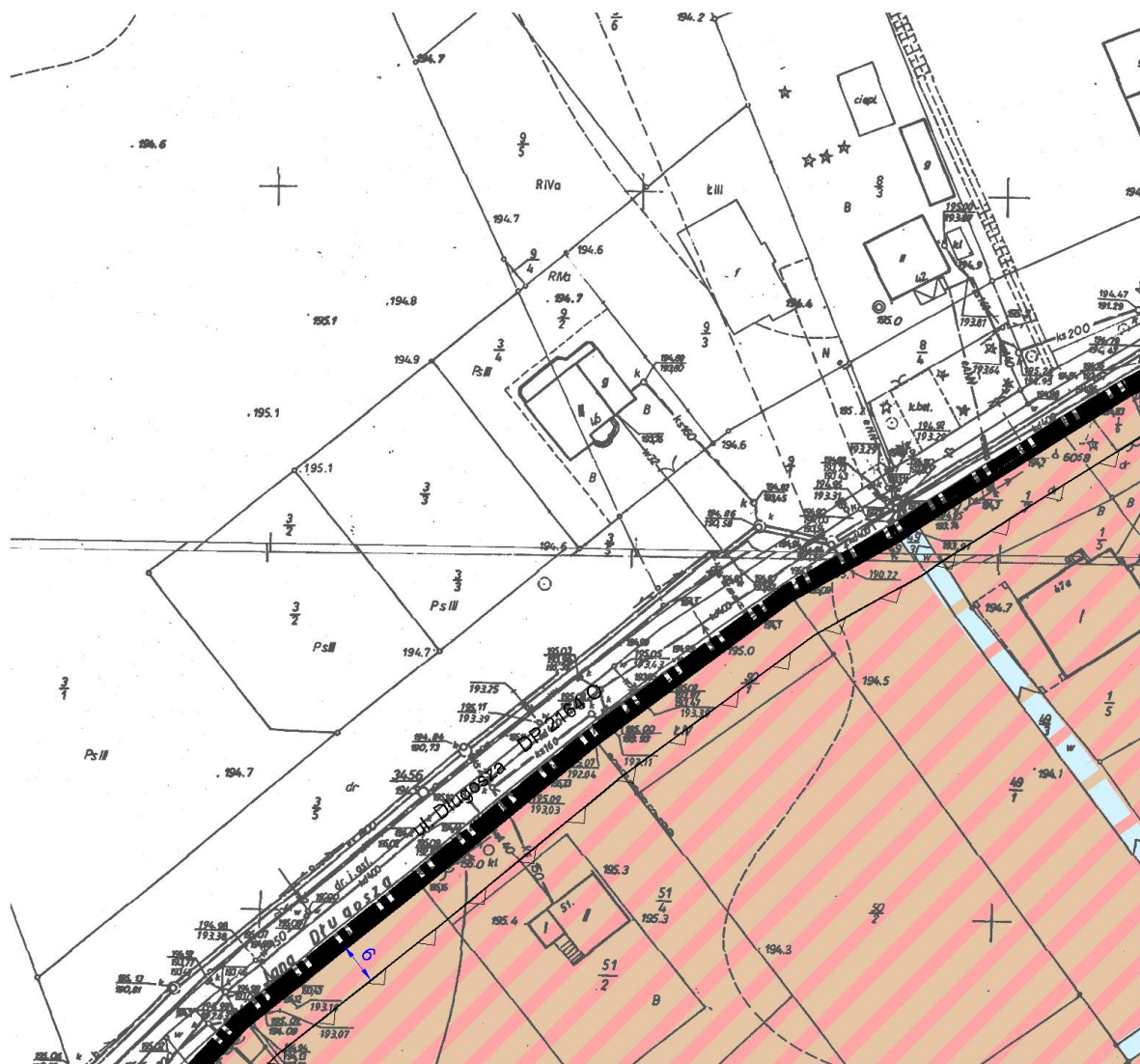
Przewodniczący Rady

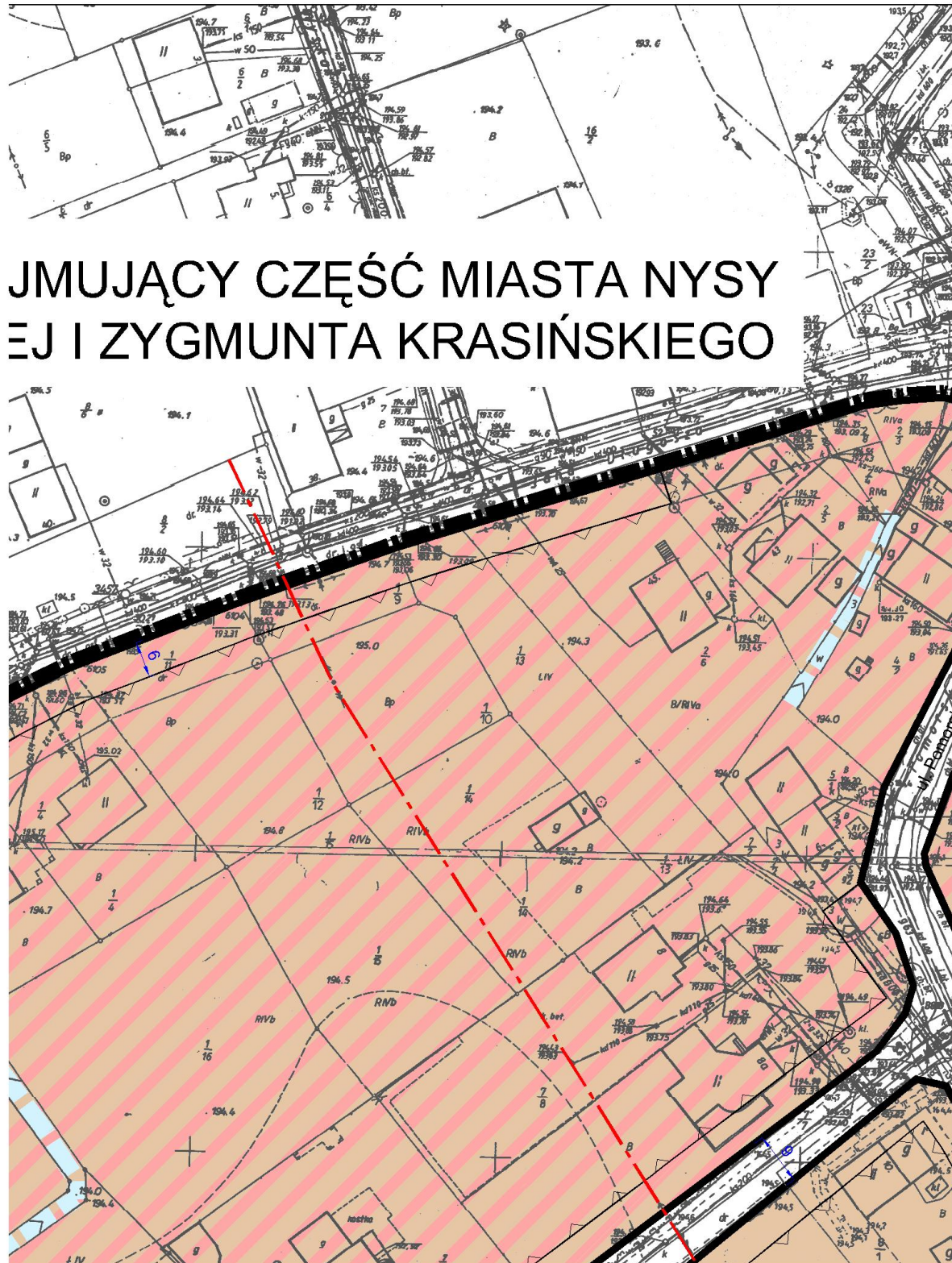
Paweł Nakoneczny

Załącznik nr 1
do uchwały nr VII/80/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

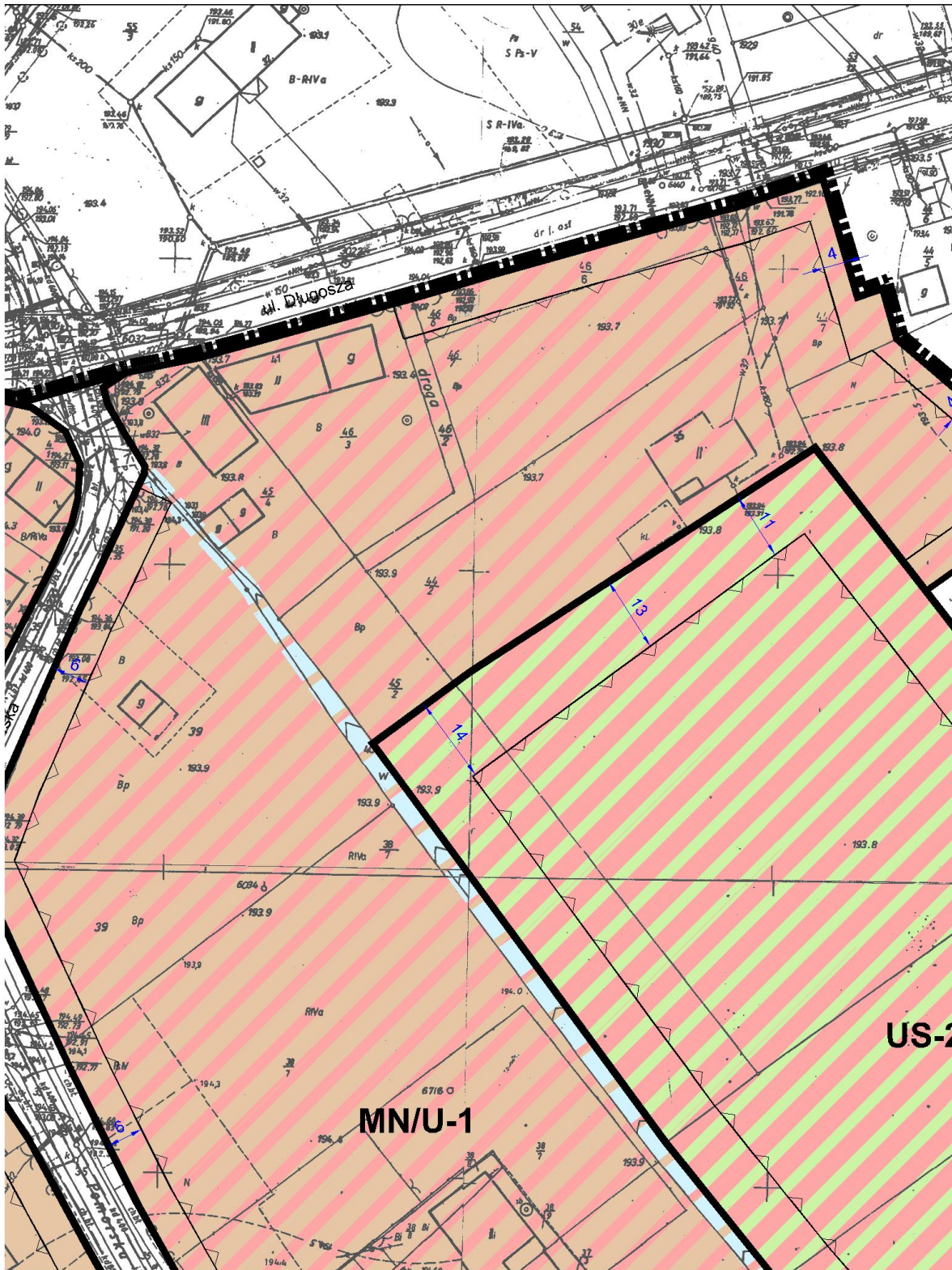


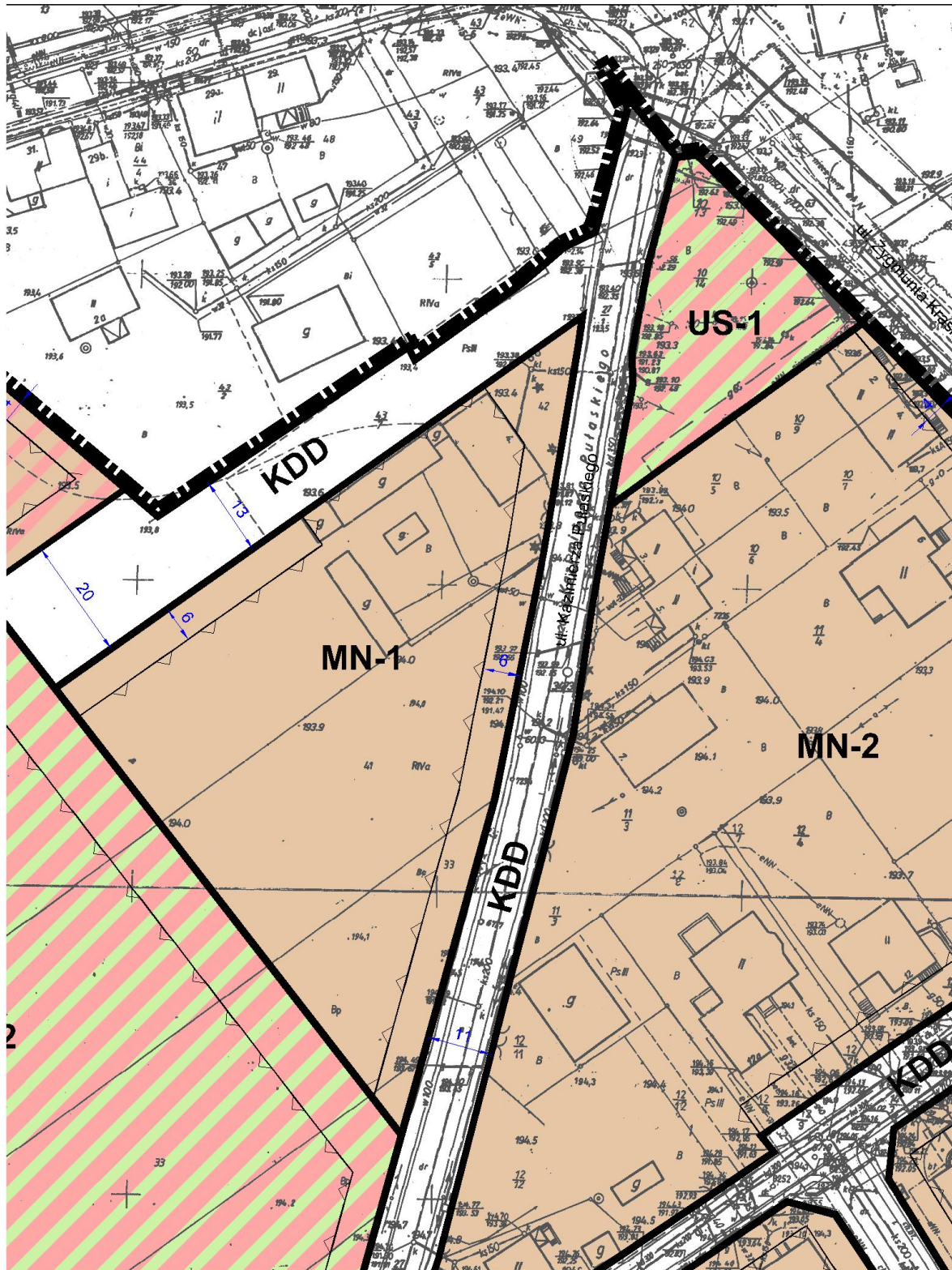
DAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJĘTOŚCI JGOSZA, AUGUSTOWSKIEJ, STAWOWE

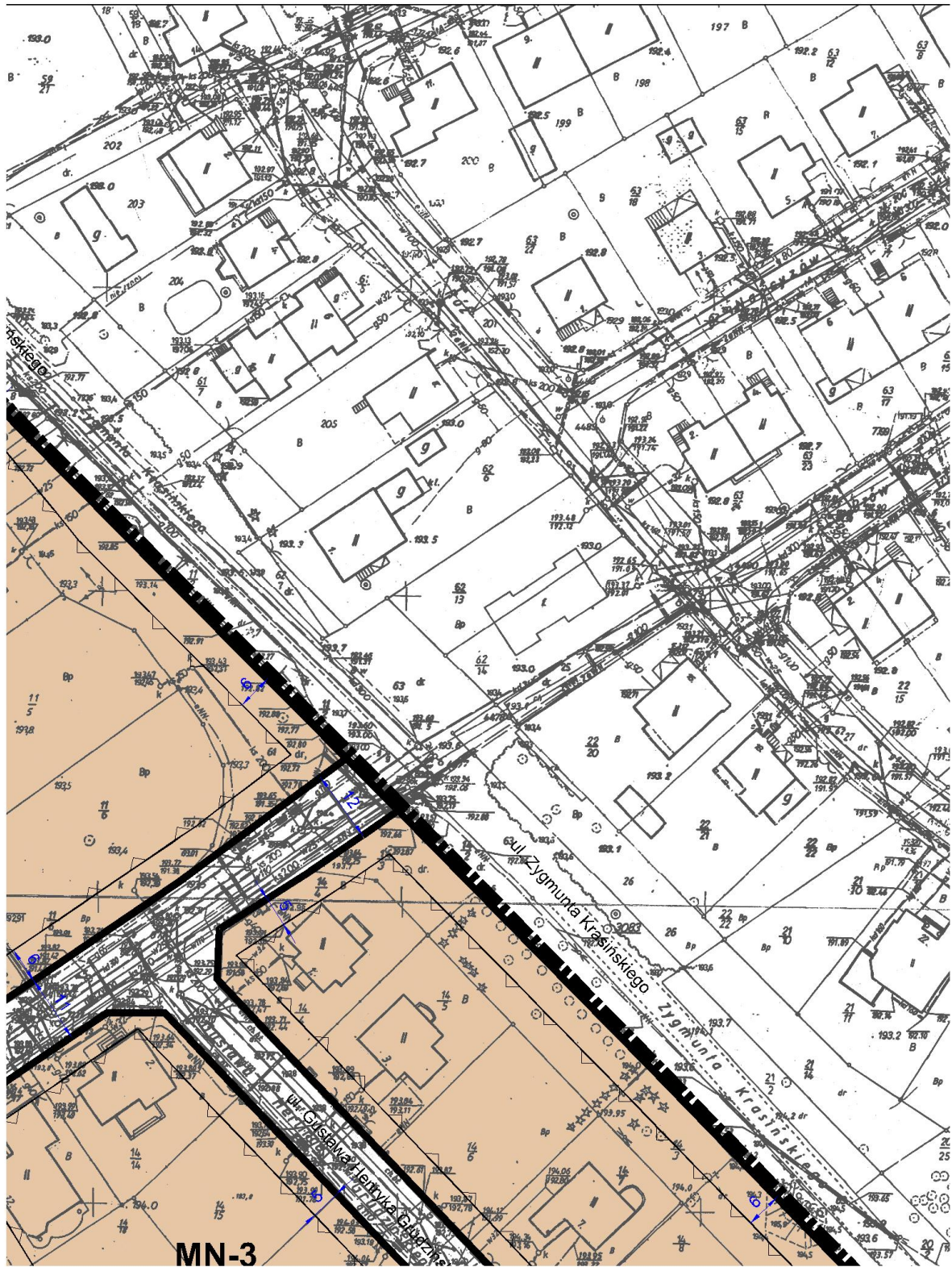




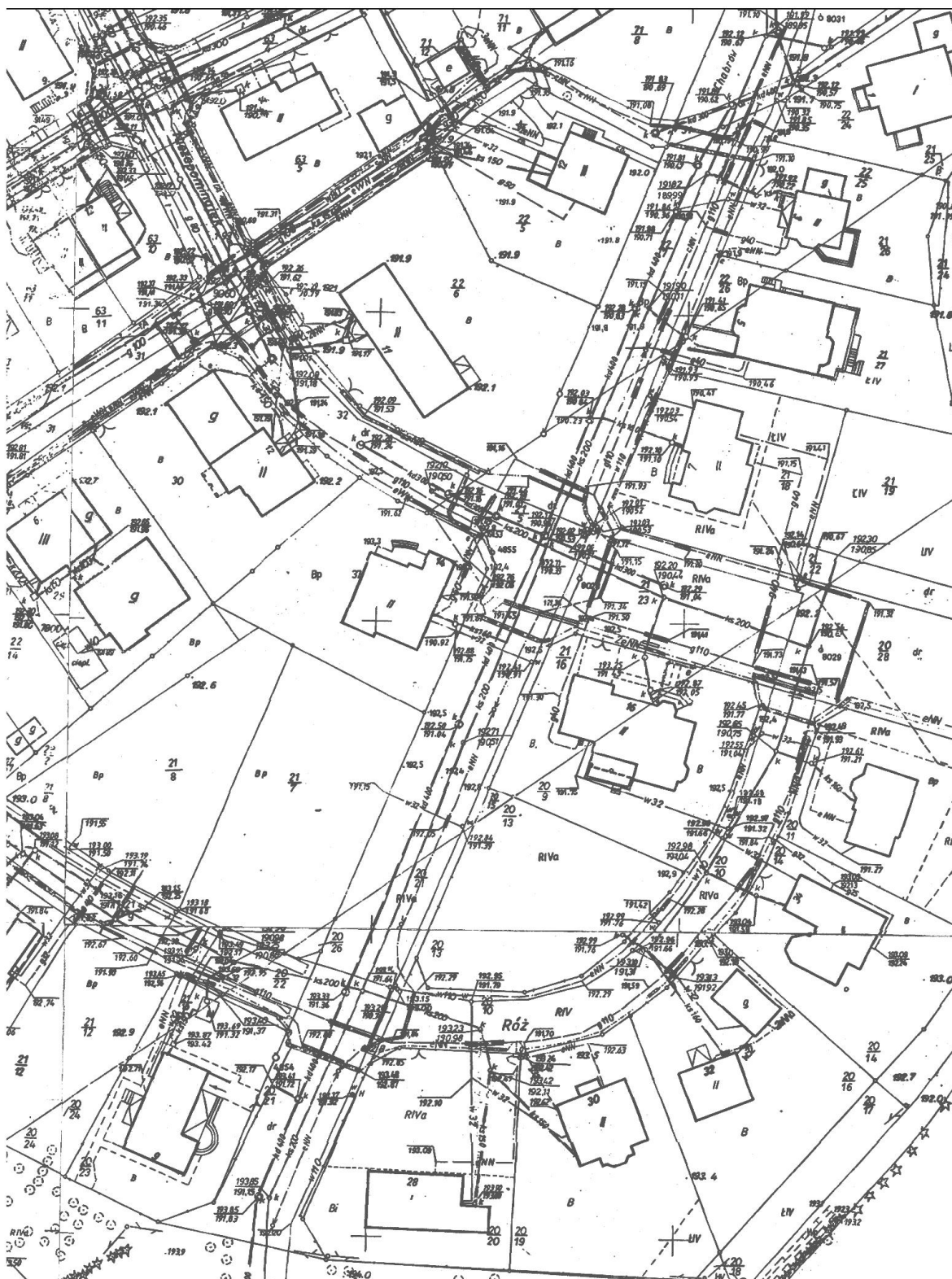
JMUJĄCY CZĘŚĆ MIASTA NYSY I ZYGMUNTA KRASIŃSKIEGO

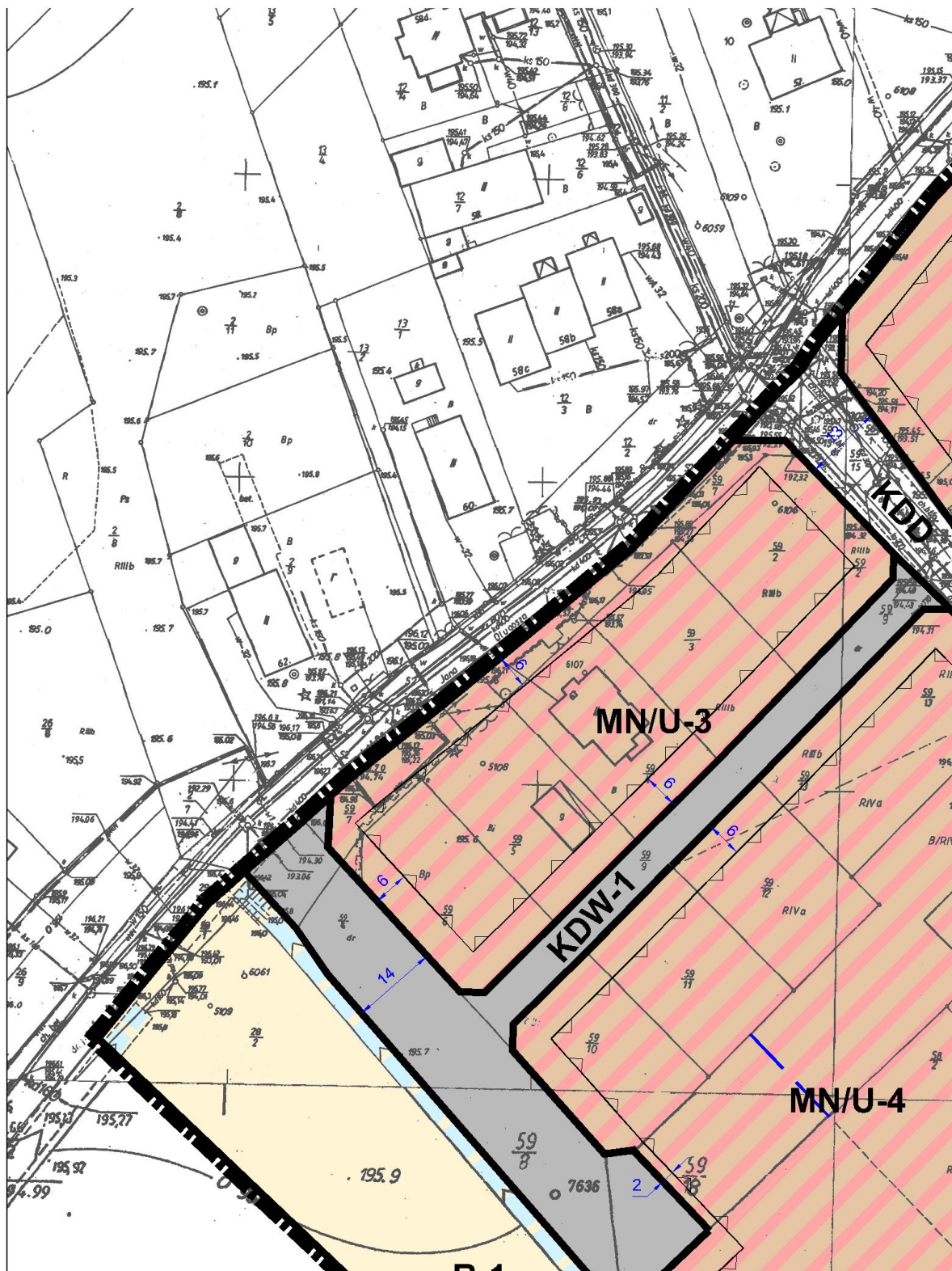


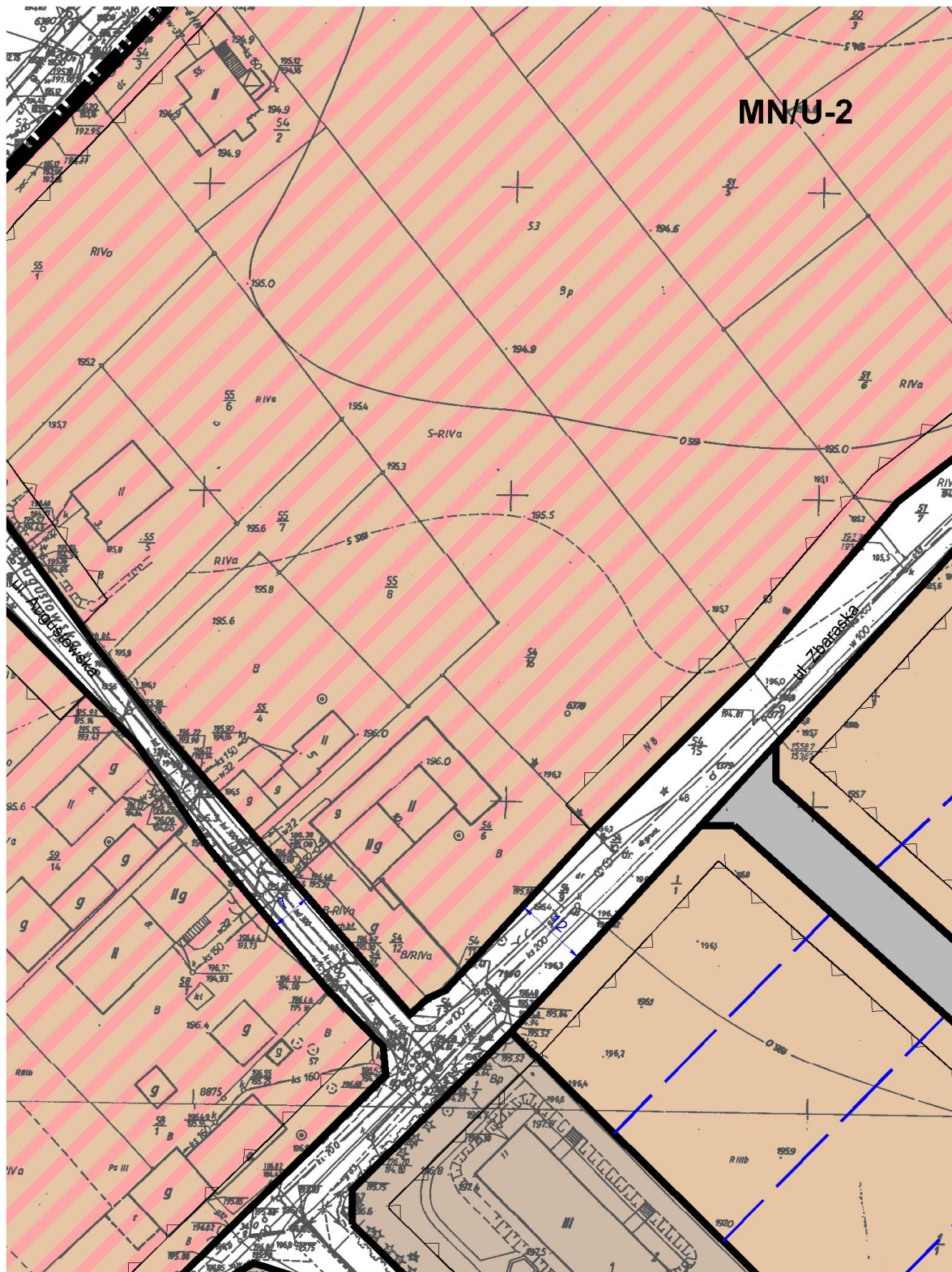


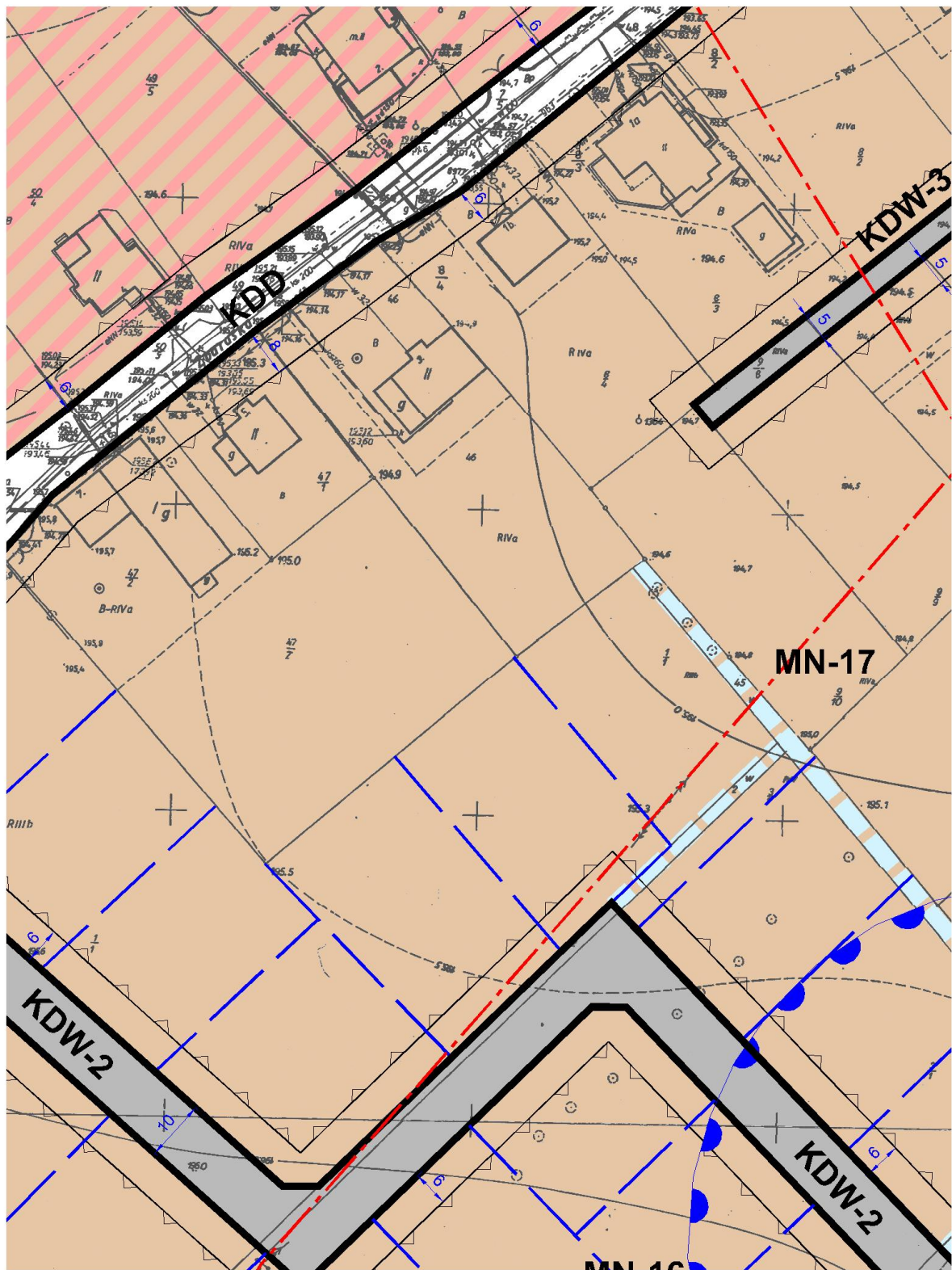


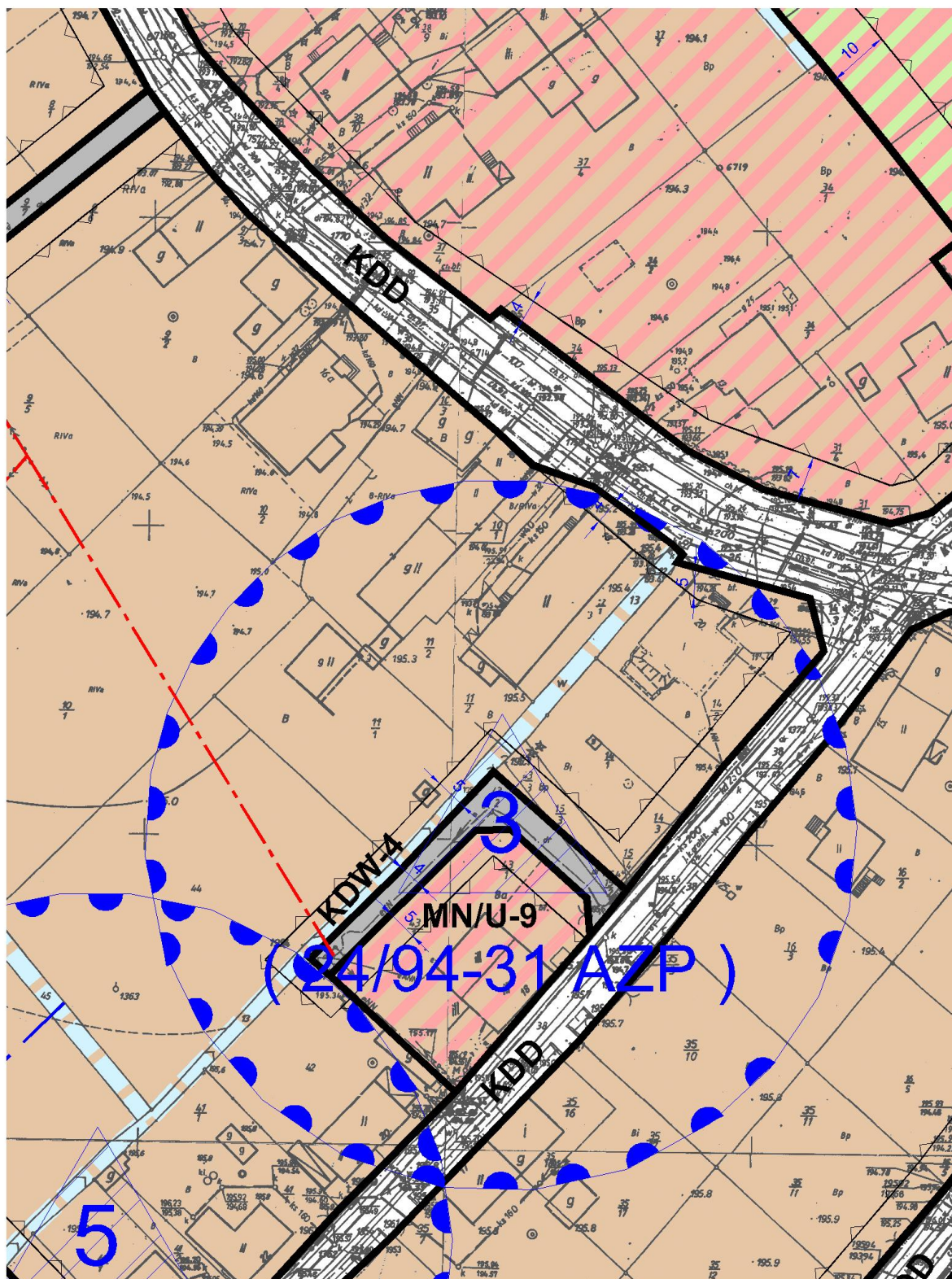
MN-3

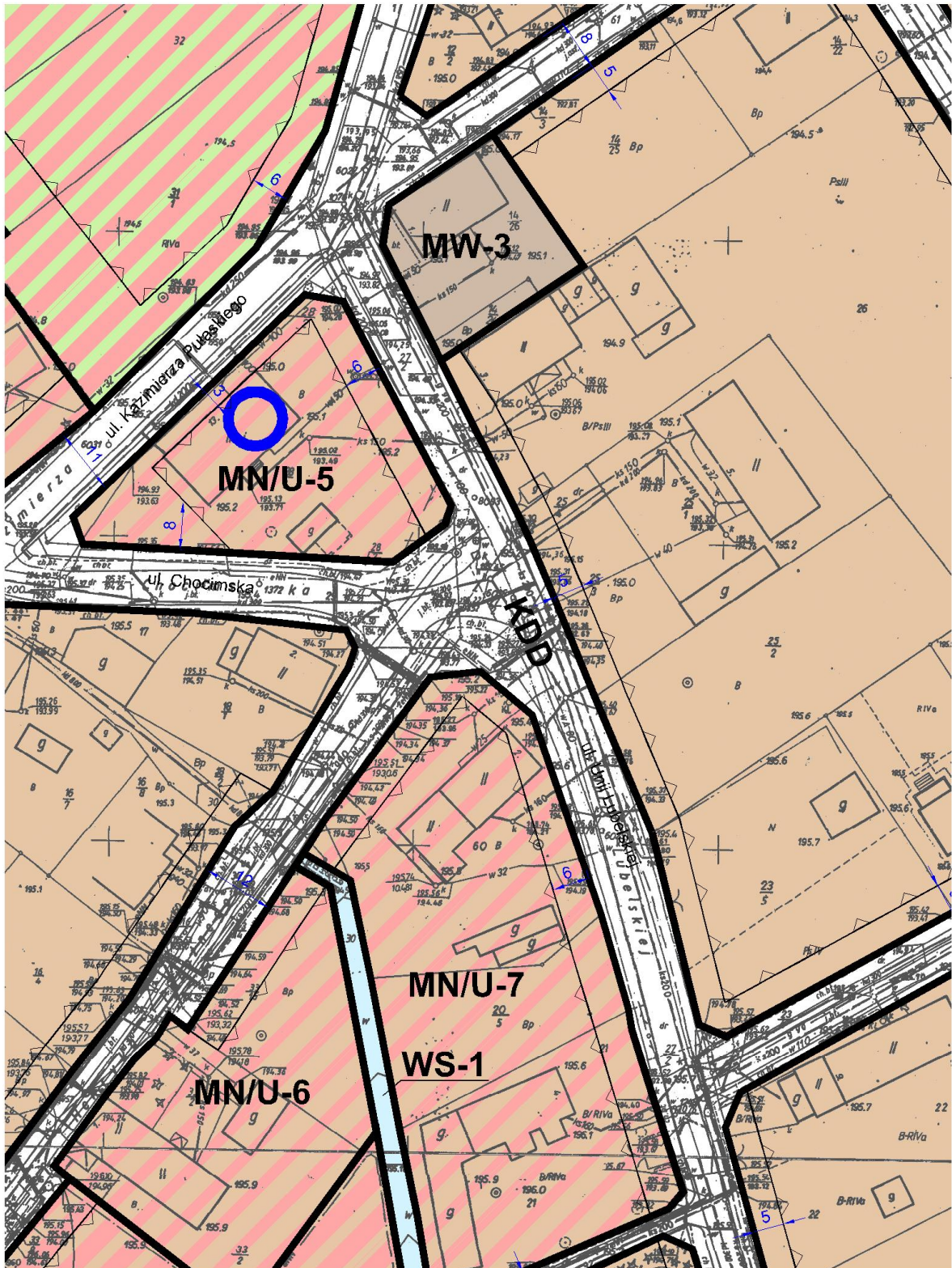


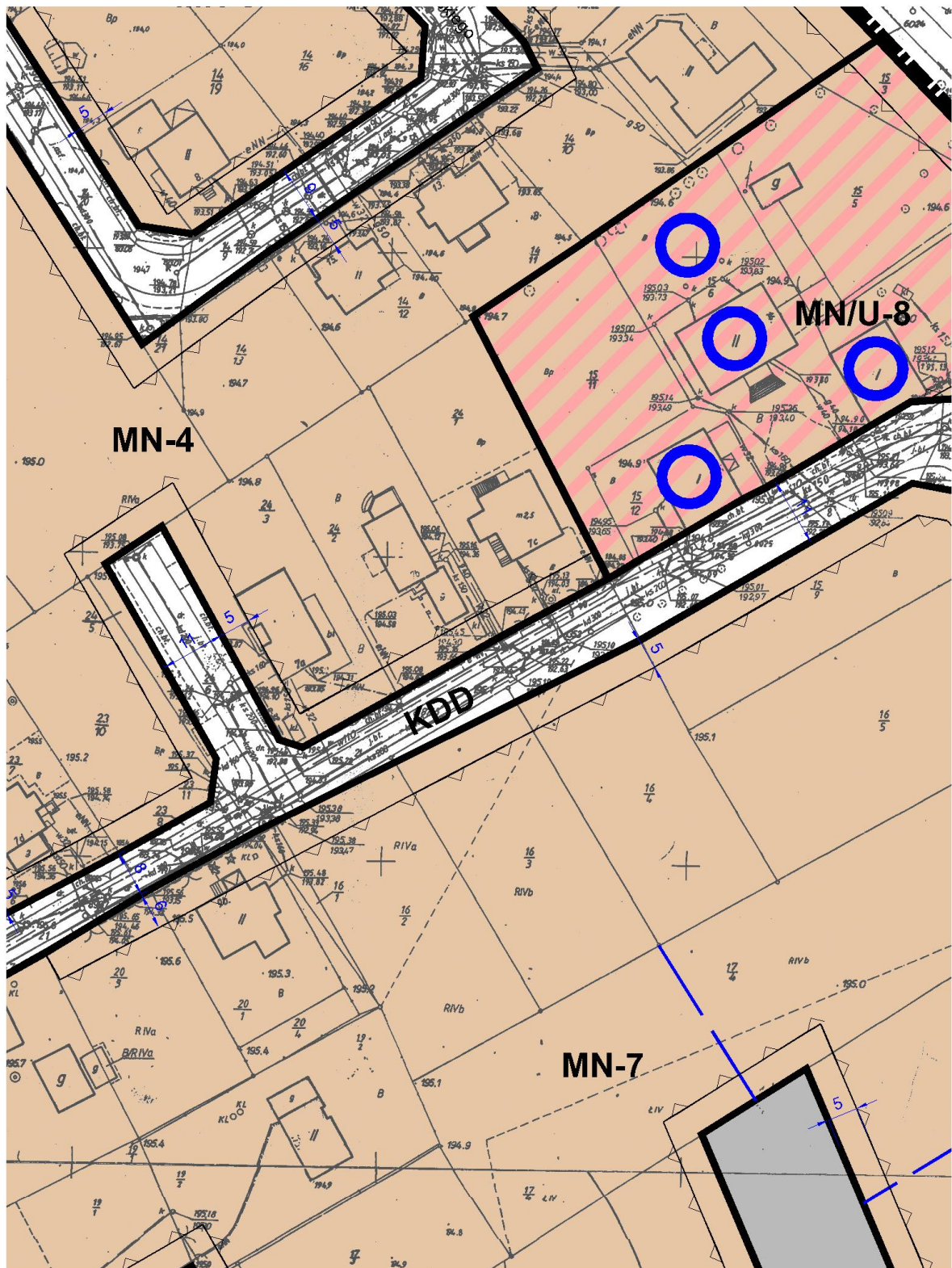


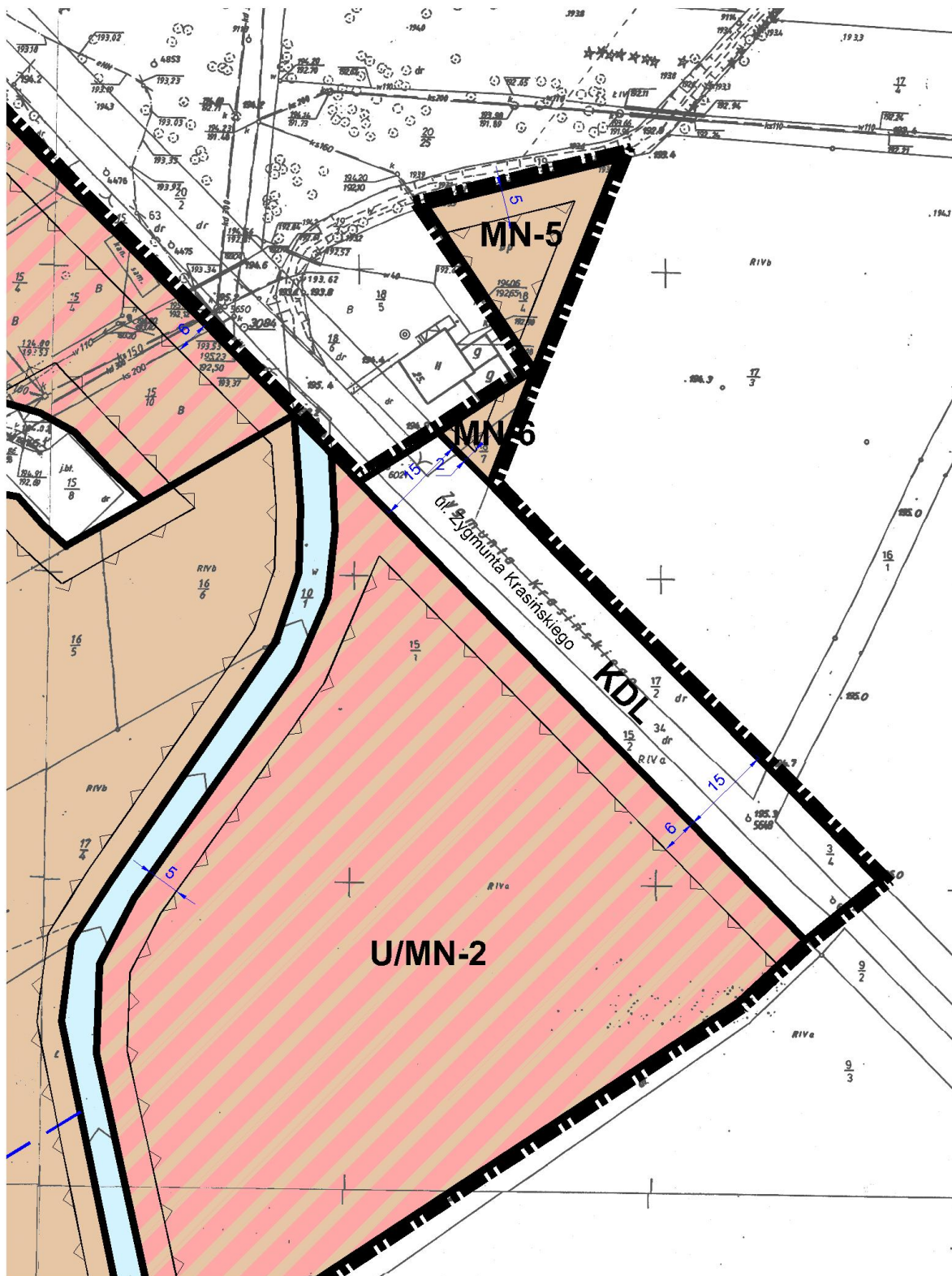


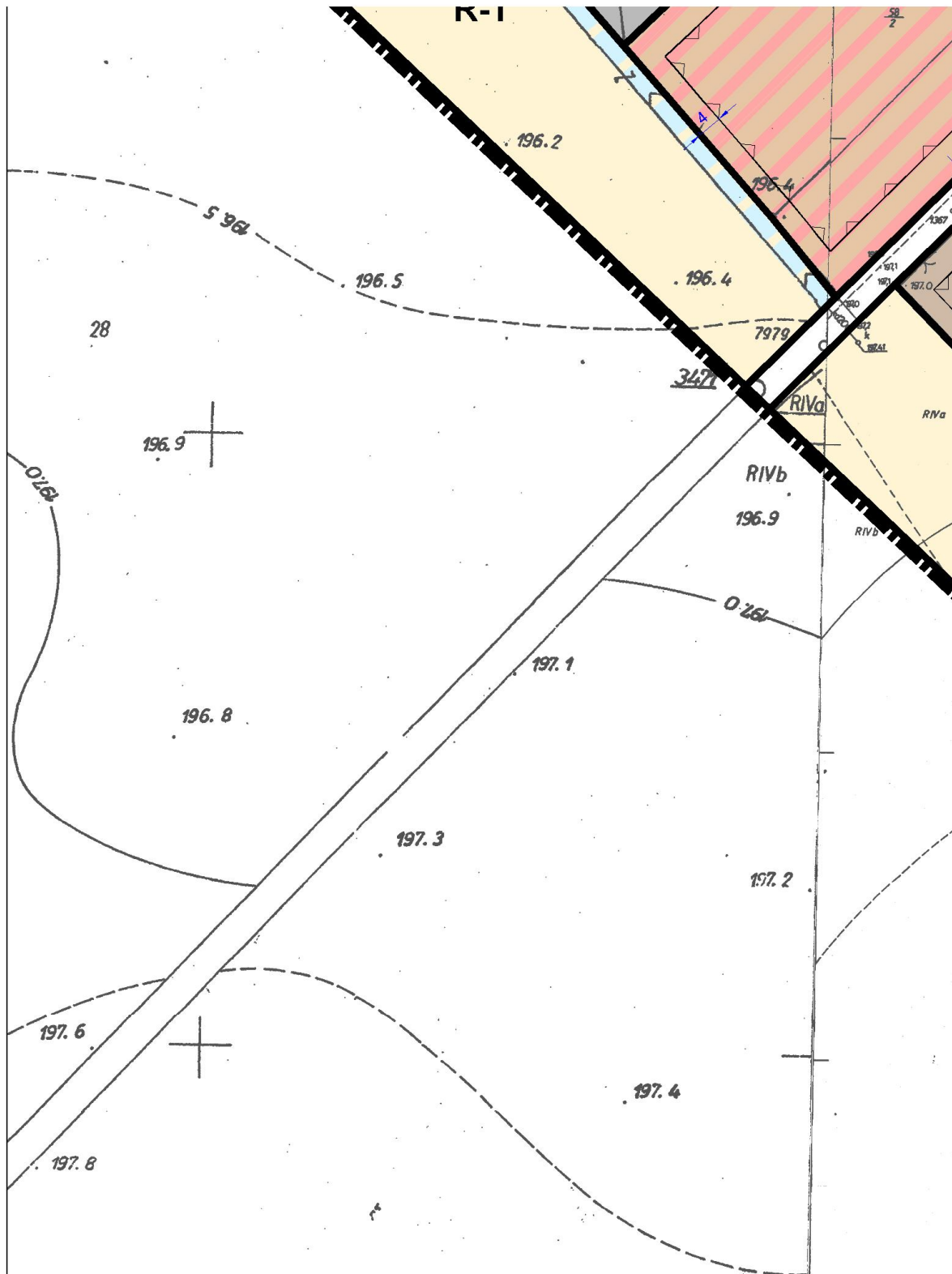


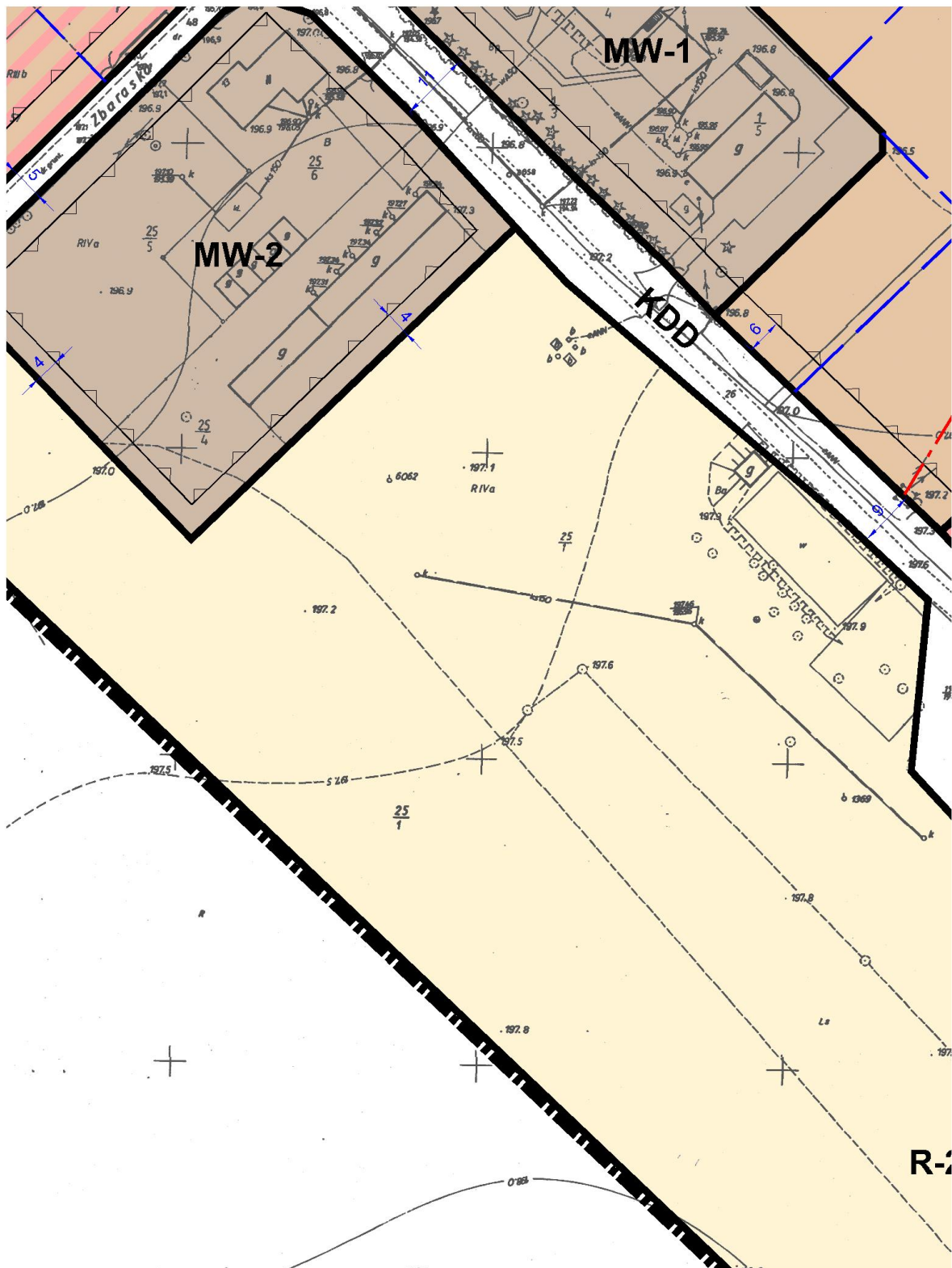


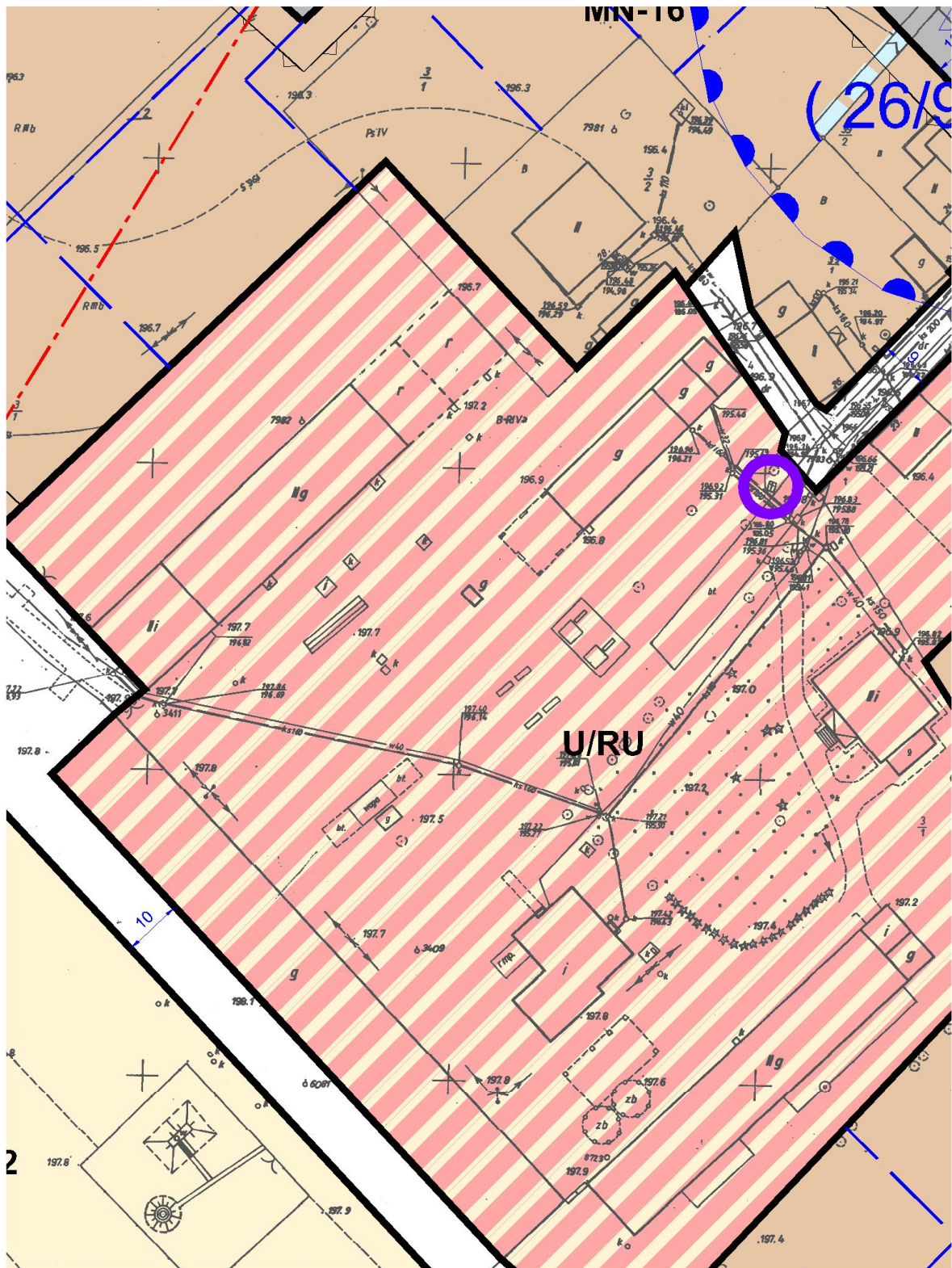


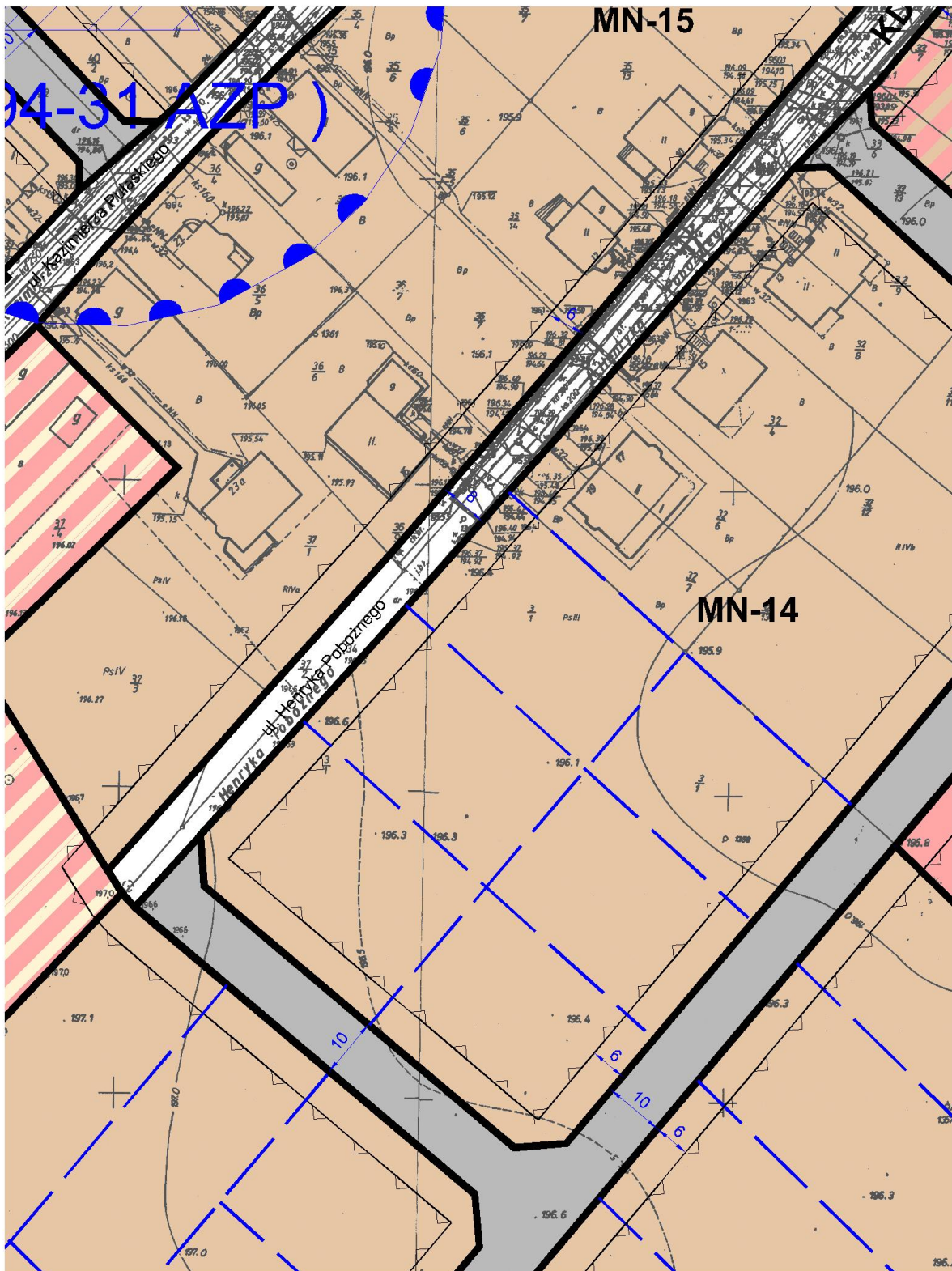


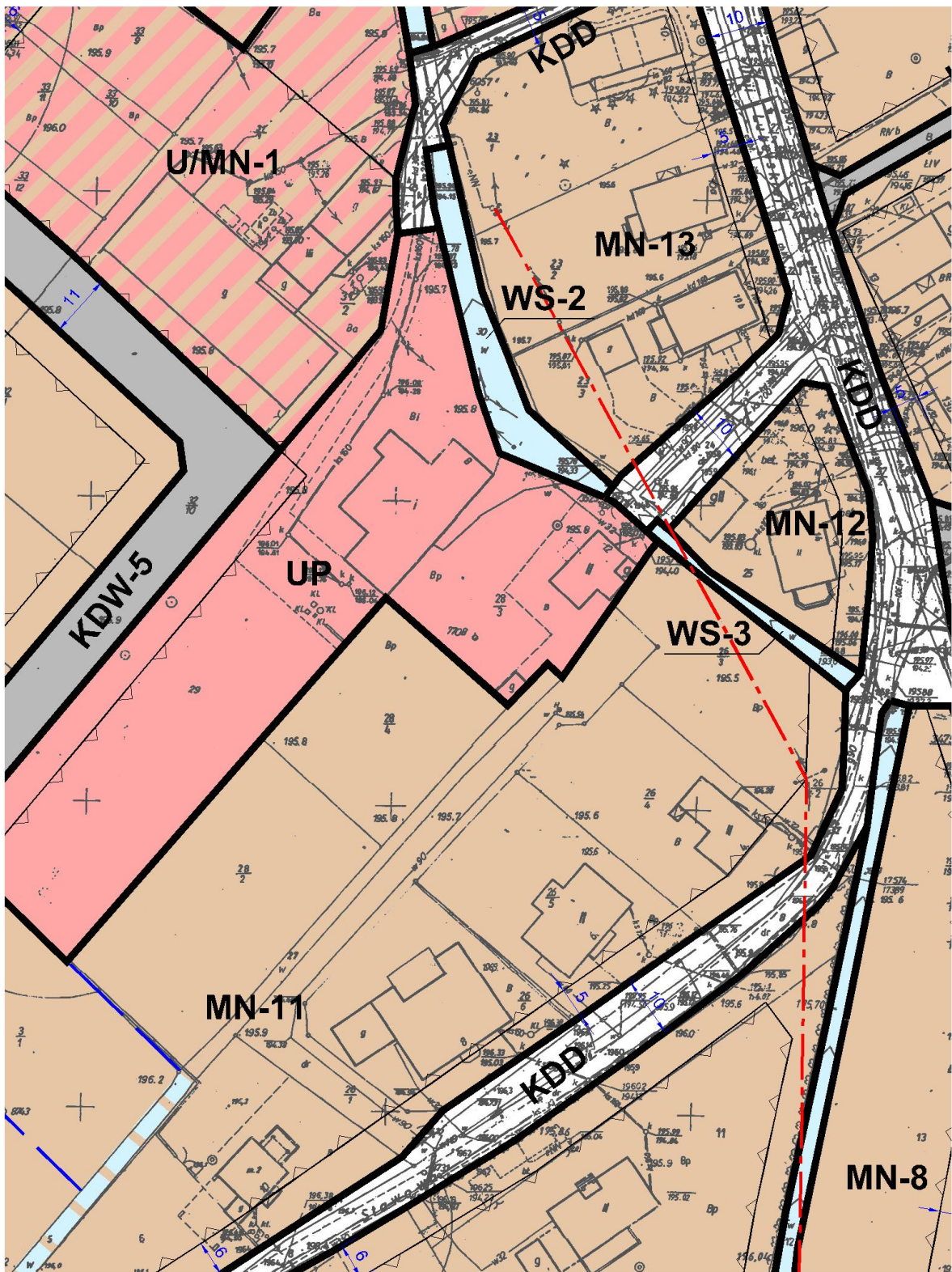


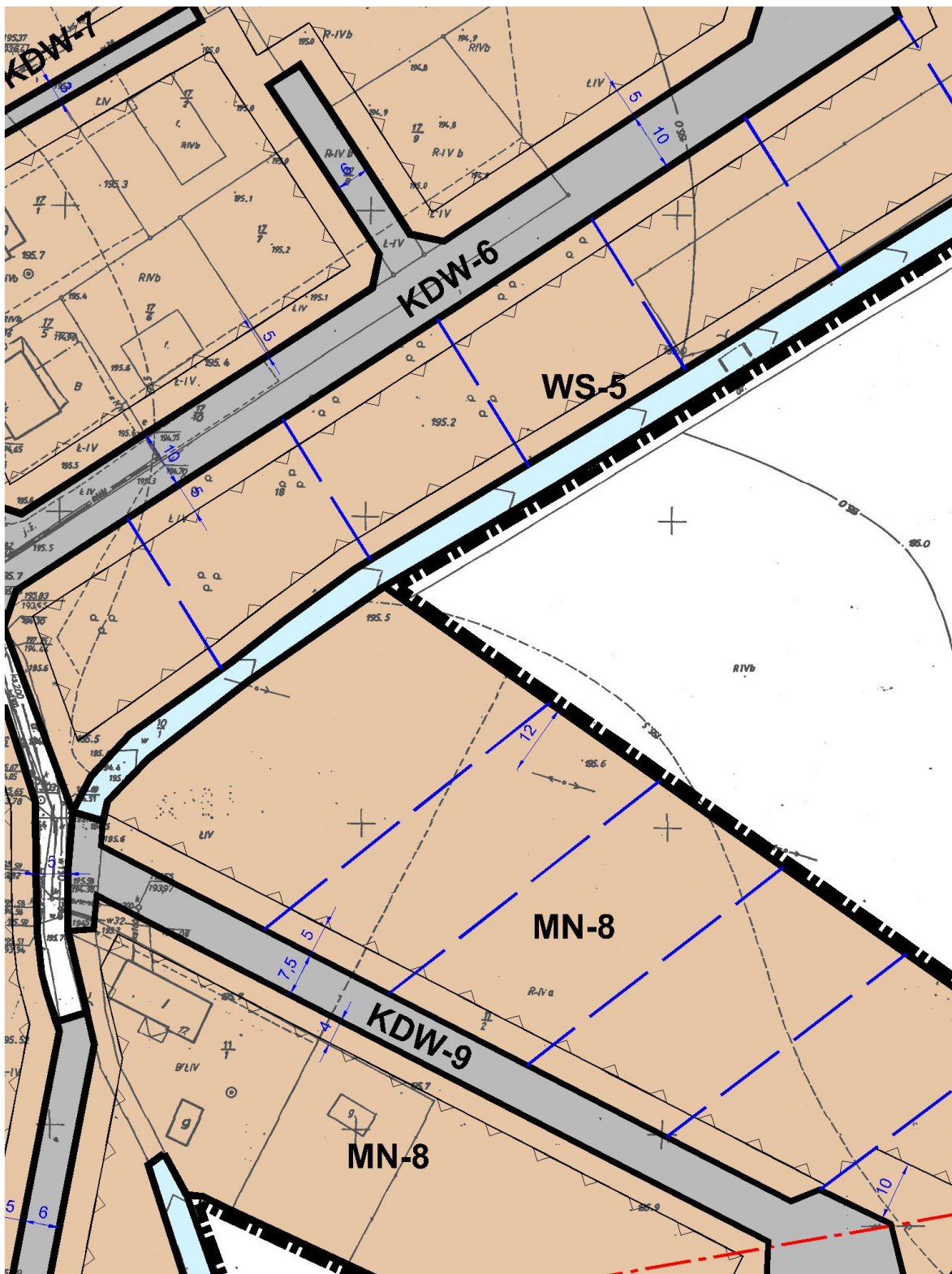


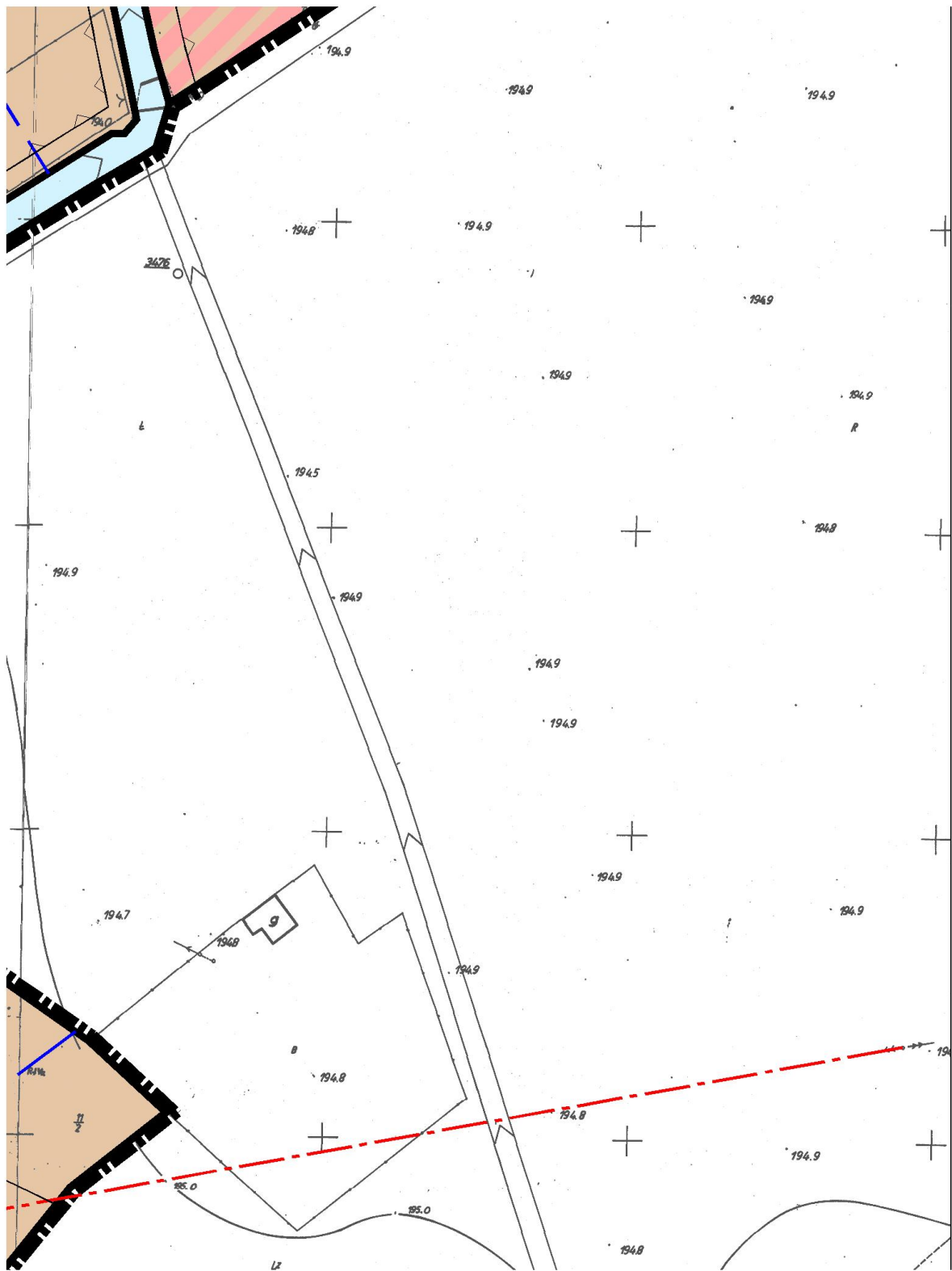




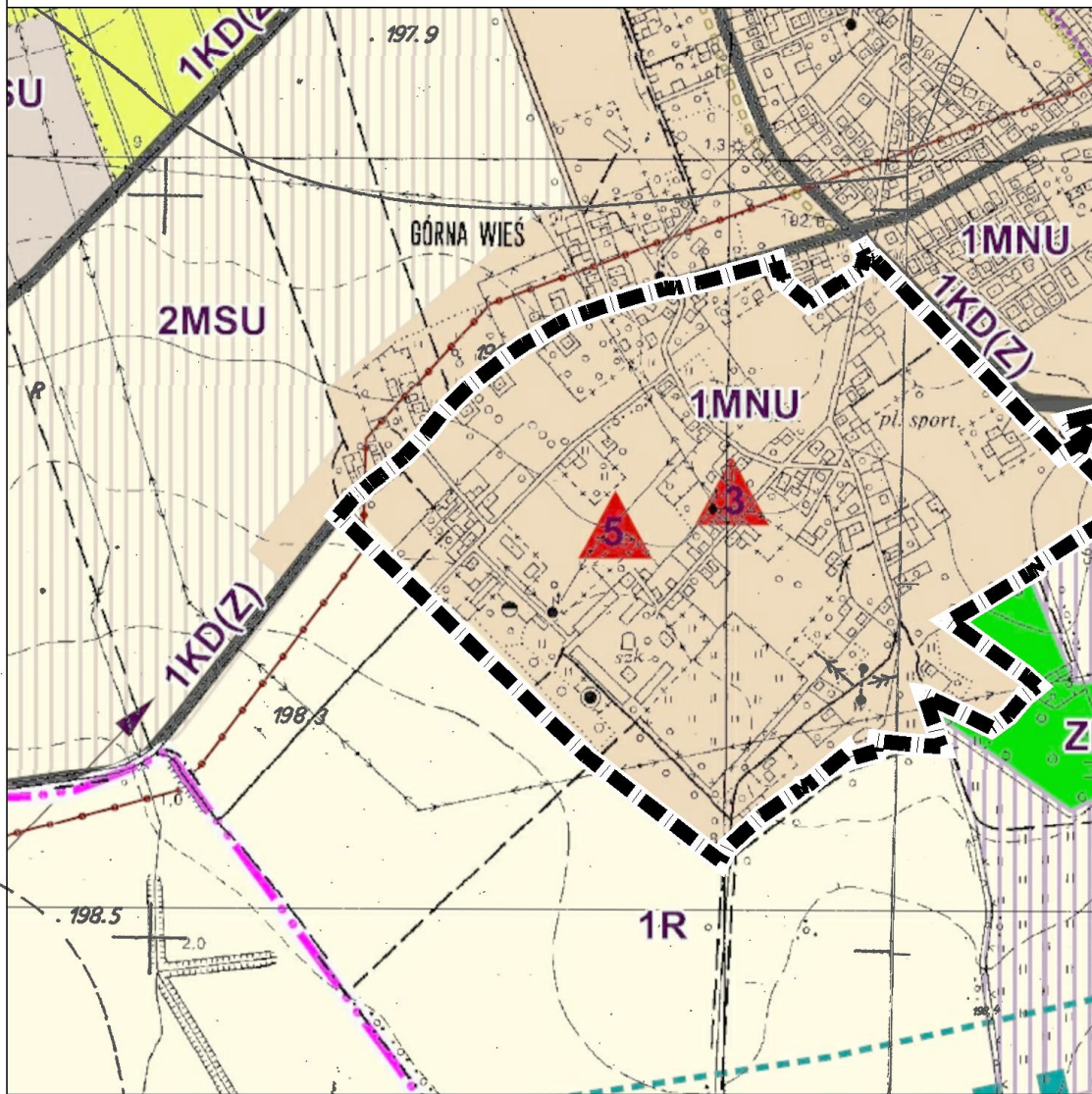






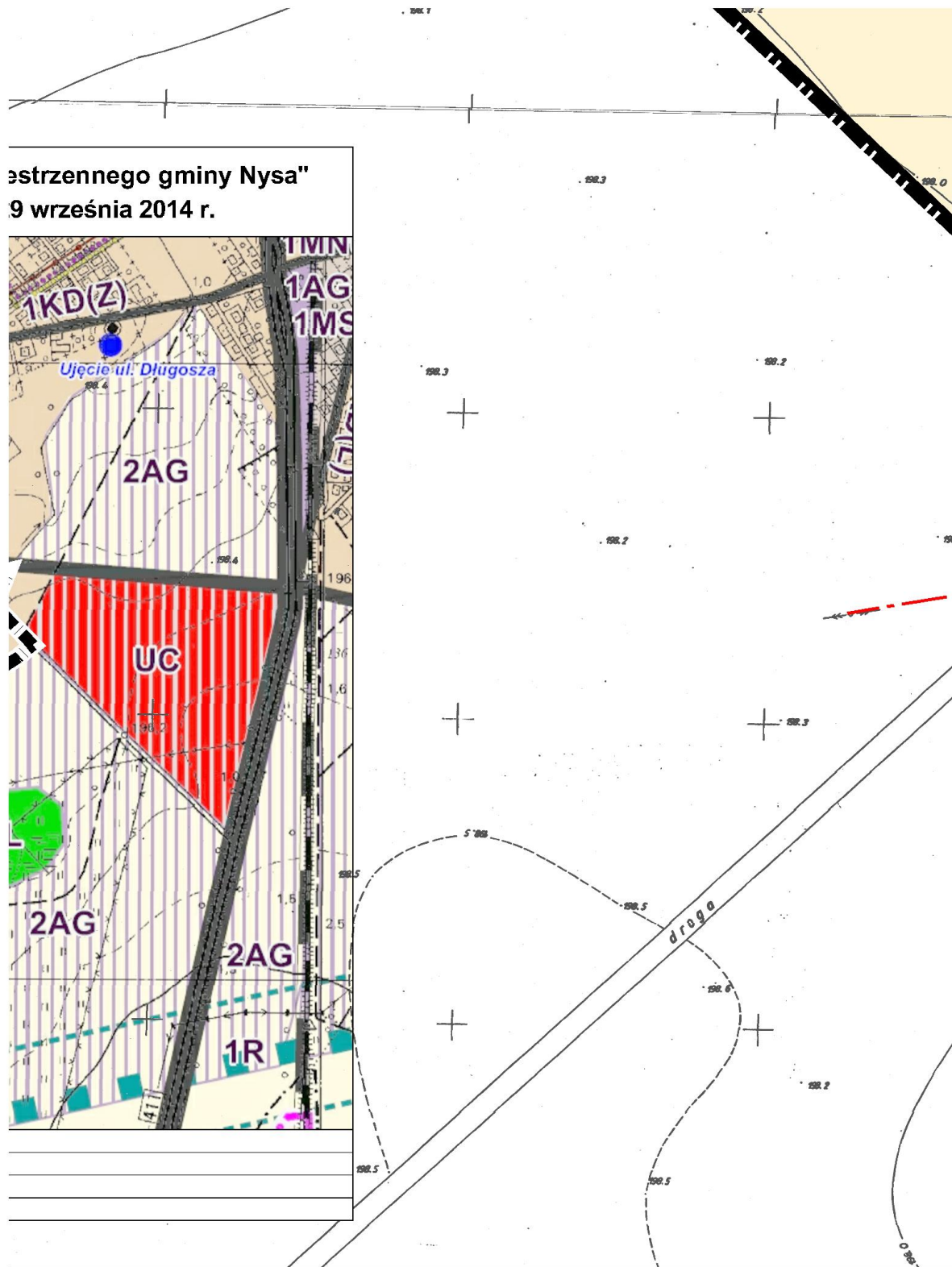


Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przyjętego uchwałą Nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 2

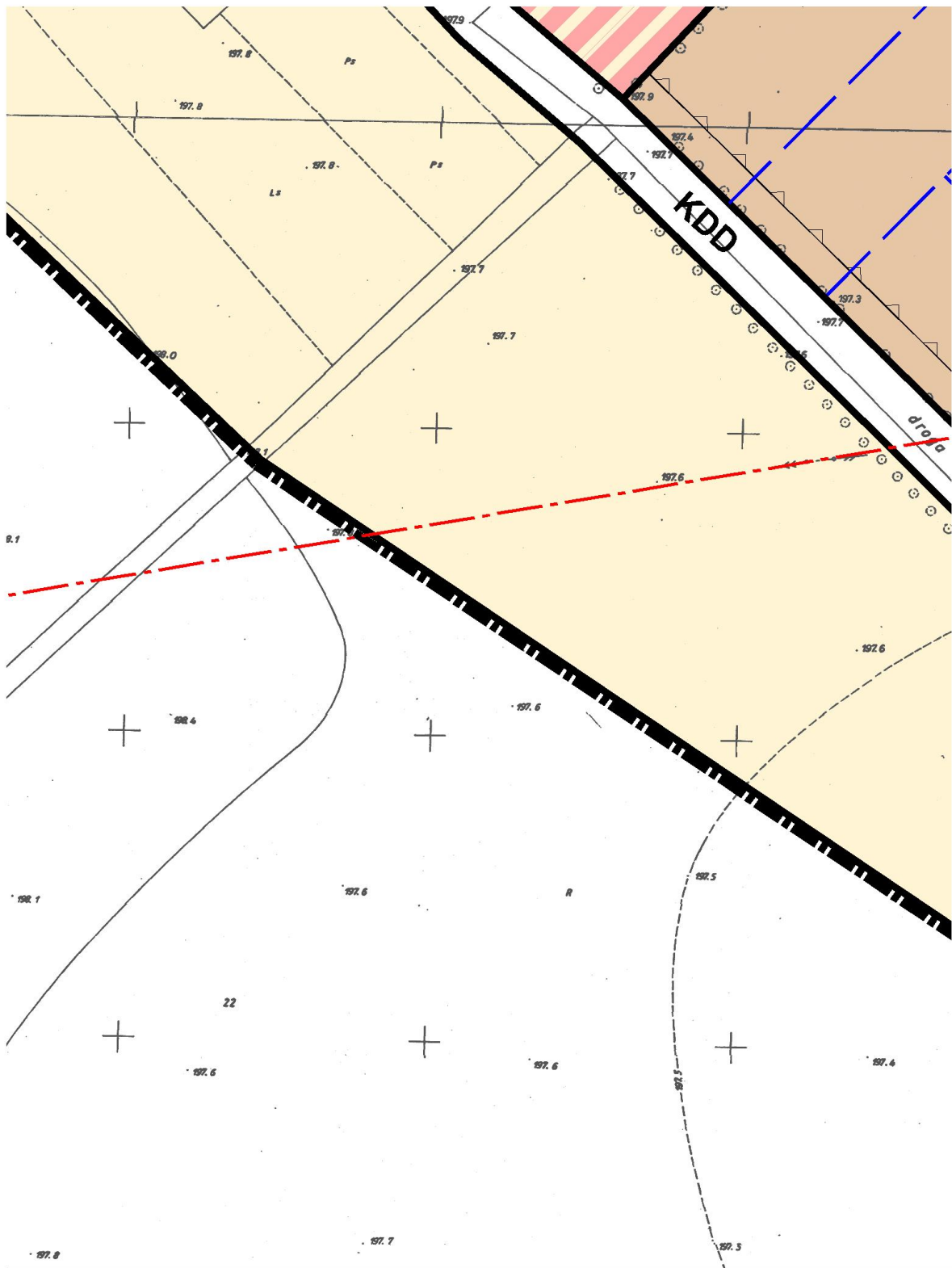


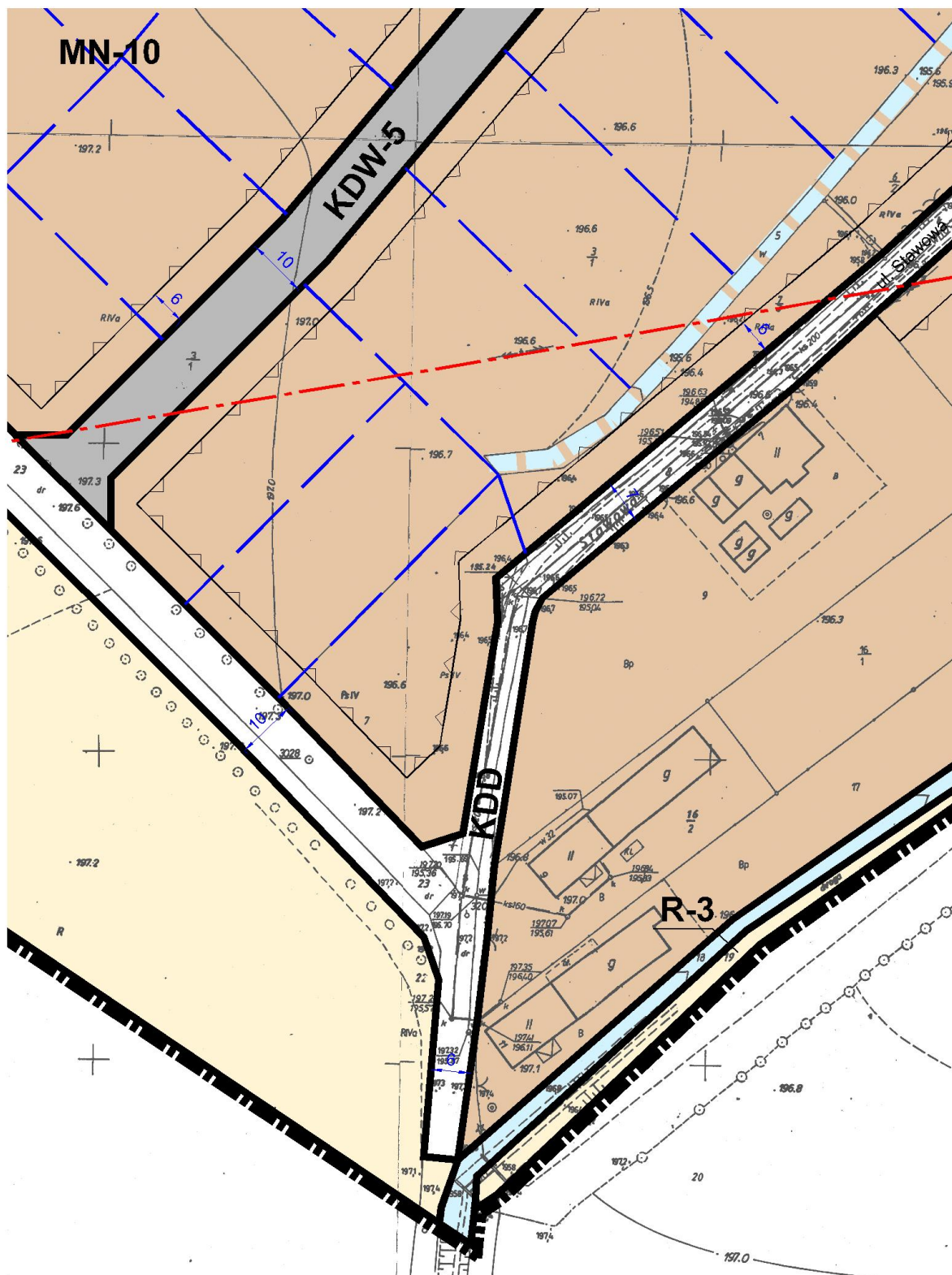
SKALA 1 : 10 000

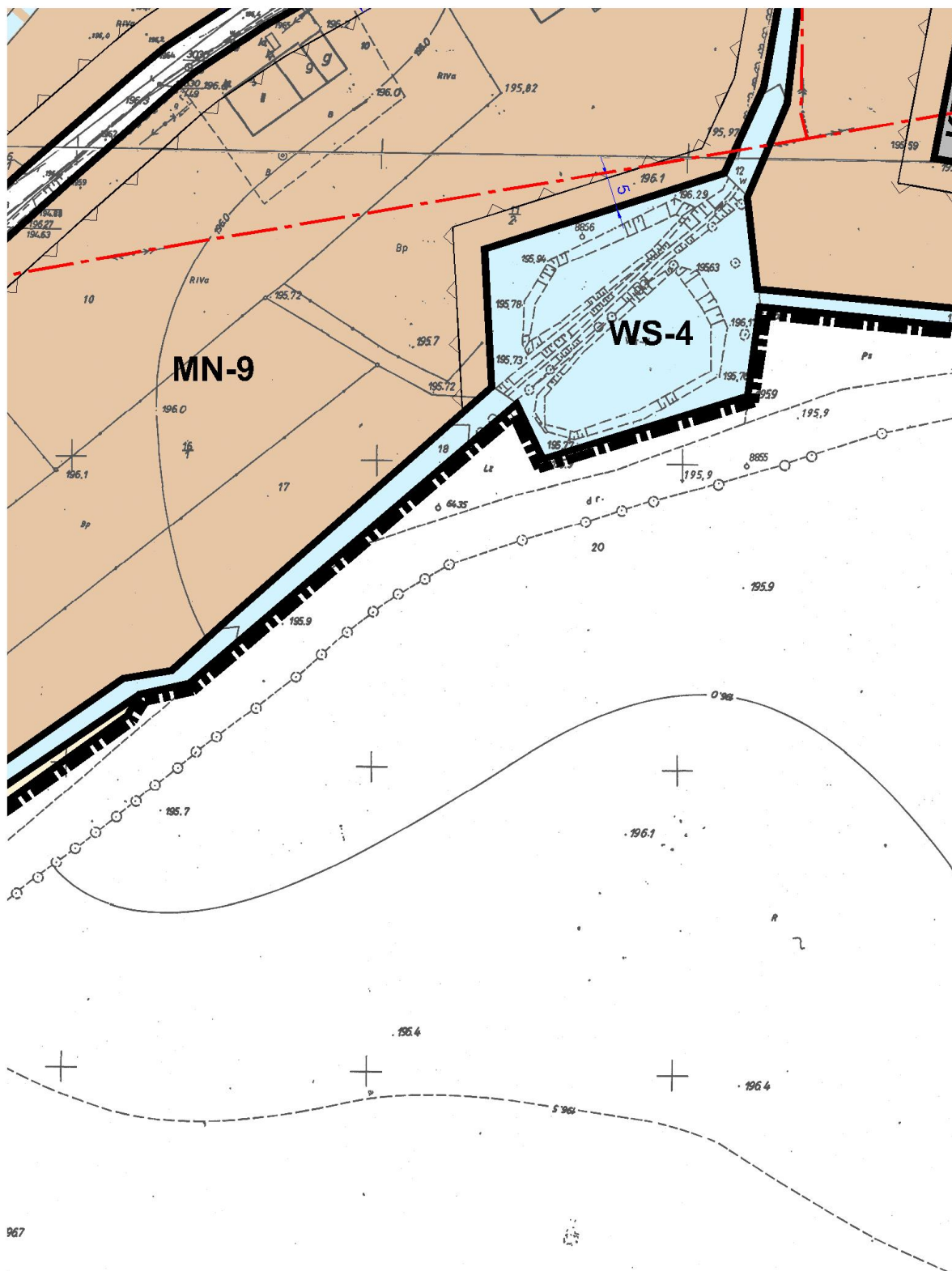
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
1MNU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O ŚREDNIEJ INTENSYWNOCI Z USŁUGAMI
2MNU	TEREN PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ O NISKIEJ INTENSYWNOCI Z USŁUGAMI

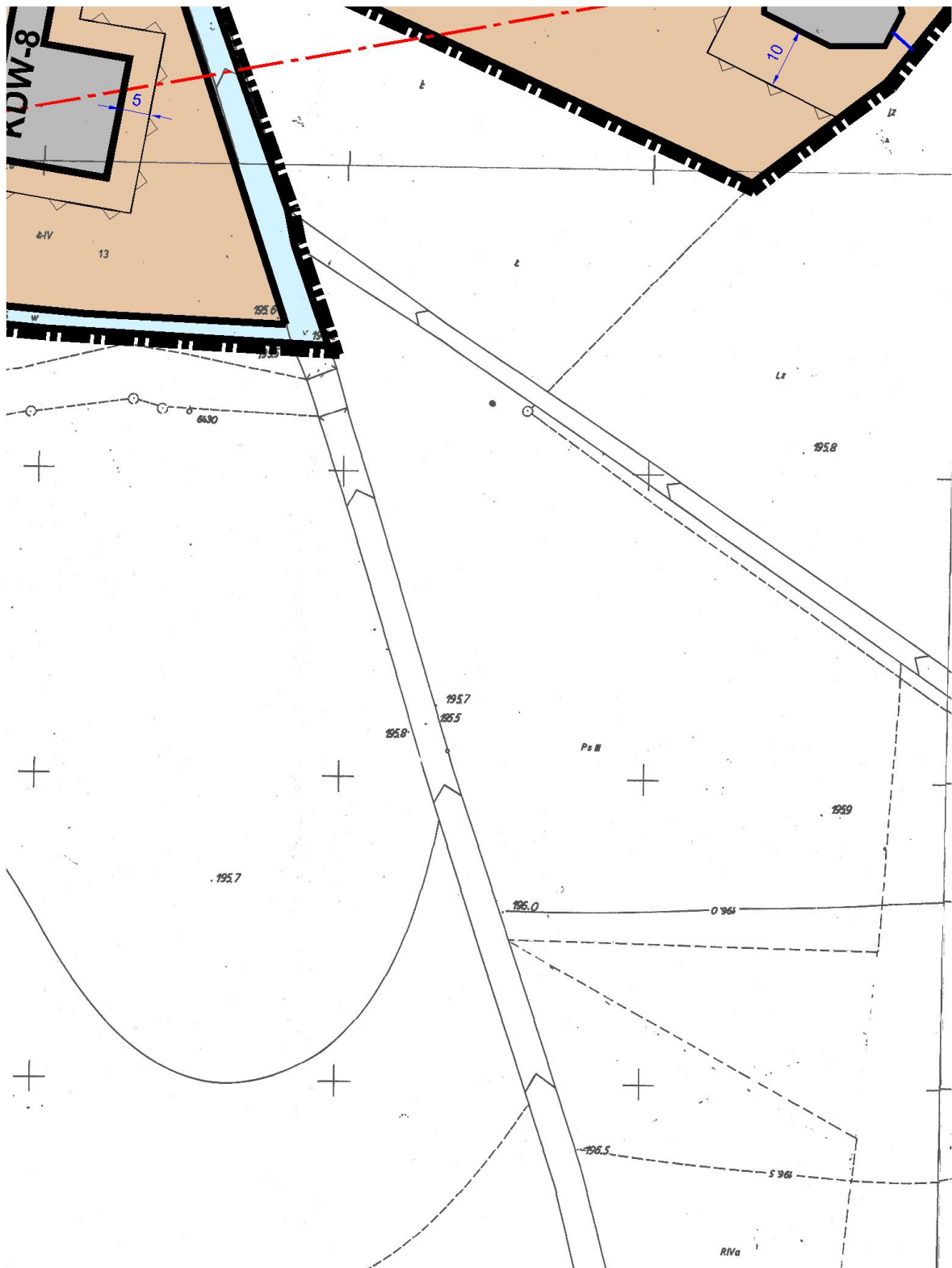


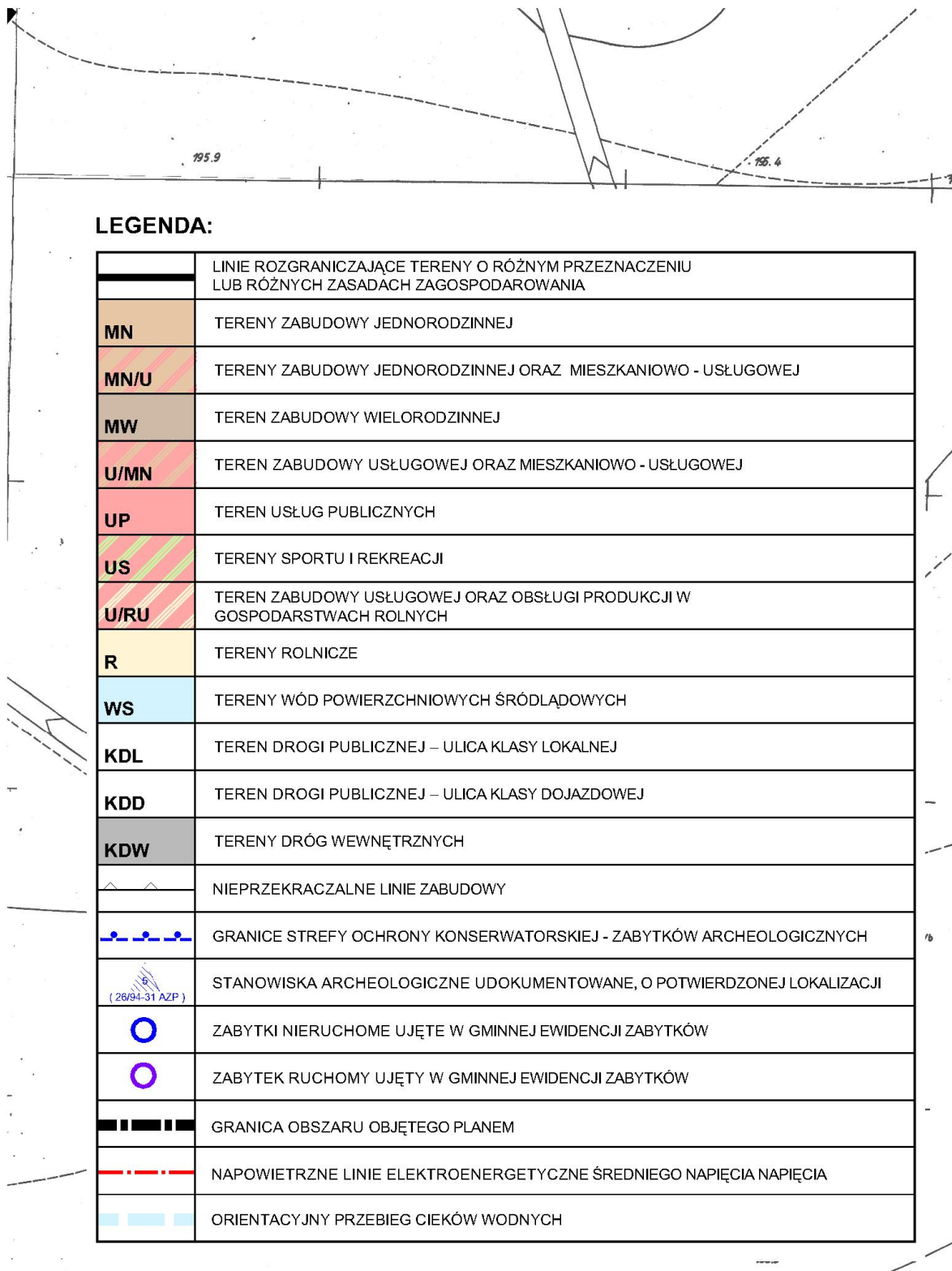
ostrzennego gminy Nysa"
9 września 2014 r.











Załącznik nr 2
do uchwały nr VII/80/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego

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, 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 ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 października do 17 listopada 2014 r. W ustalonym terminie do dnia 2 grudnia 2014 r. do wyłożonego projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które Burmistrz Nysy rozpatrzył zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygając o nieuwzględnieniu jednej uwagi w całości oraz uwzględnieniu jednej z uwag w części (postanawiając nie uwzględniać tejże uwagi w pozostałej części). Ze względu na konieczność dokonania zmian w projekcie planu, wynikającą ze sposobu rozpatrzenia uwag, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko), został w niezbędnym zakresie ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 stycznia do 10 lutego 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 24 lutego 2015 r. do wyłożonego projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które Burmistrz Nysy rozpatrzył, rozstrzygając o ich nieuwzględnieniu.

2. Burmistrz Nysy, działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej w Nysie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego oraz listę nieuwzględnionych uwag obejmującą uwagi wniesione do tego planu w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, jak również w trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnione przez Burmistrza Nysy.

3. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w ust. 2, Rada Miejska w Nysie postanawia przychylić się do stanowiska Burmistrza Nysy i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu następujących uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu:

- 1) uwagi wniesionej w dniu 4 listopada 2014 r., dotyczącej ustanowienia w planie dojazdu do dz. nr 1/16 KM-53, w treści której składający uwagę wnoszą o:

Przedłużenie drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem **KDW-1**, prowadzącej do ul. Augustowskiej do granic dz. nr 1/16 KM-53,

lub

poprowadzenie drogi wewnętrznej od ul. Zbaraskiej na dz. nr 49/2 do granic dz. nr 1/16 lub do ul. Długosza z wykorzystaniem rowu melioracji szczegółowej (dz. nr 49/3).

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Poprowadzenie dojazdu wyłącznie po działce należącej do Gminy Nysa (nr 49/3w KM-53) nie jest możliwe z uwagi na jej zbyt małą szerokość (od ok. 2,44 m do ok. 3,74 m). Dojazd taki nie spełniałby warunków określonych w przepisach odrębnych (dla dojazdu do działki budowlanej szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m, przy zachowaniu wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej). Poprowadzenie drogi wewnętrznej w sposób proponowany przez Stronę wnoszącą uwagę wymagałoby ograniczenia prawa do korzystania z nieruchomości należących do osób trzecich.

- 2) uwagi wniesionej 1 grudnia 2014 r., dotyczącej likwidacji zaproponowanego w planie przebiegu drogi dojazdowej **KDW-1** oraz poprowadzenia drogi dojazdowej do istniejących działek z ul. Zbaraskiej lub z ul. Długosza.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Przychylając się do żądania Strony wnoszącej uwagę zlikwidowano teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW-1. Ponieważ wszystkie działki objęte uwagą mają dostęp do dróg publicznych oraz zapewniona w planie możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach terenu MN/U-2, wskazywanie w planie dodatkowych rozwiązań w zakresie dróg publicznych (klasy dojazdowej) jest nieuzasadnione.

- 3) uwagi wniesionej w dniu 20 stycznia 2015 r., dotyczącej ustanowienia w planie dojazdu do dz. nr 1/16 KM-53, w treści której składający uwagę wnosi o:

Przywrócenie drogi wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem KDW-1 oraz jej przedłużenie do ul. Augustowskiej, do granic działki nr 1/16 (k.m.53),

bądź

poprowadzenie drogi wewnętrznej od ul. Zbaraskiej na dz. nr 49/2, do granic działki nr 1/16 (k.m.53),

bądź

poprowadzenie drogi wewnętrznej od ul. Długosza z wykorzystaniem rowu melioracji szczegółowej (dz. nr 49/3) do granic działki nr 1/16 (k.m.53)

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Poprowadzenie dojazdu do dz. nr 1/16 KM-53 w wariantach zaproponowanych przez Stronę wnoszącą uwagę wymagałoby ograniczenia prawa do korzystania z nieruchomości należących do osób trzecich.

- 4) uwagi wniesionej w dniu 20 lutego 2015 r., dotyczącej poprowadzenia drogi dojazdowej do działek 54/16 oraz 53 od strony ul. Zbaraskiej (zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi).

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Ponieważ wszystkie działki objęte uwagą mają dostęp do dróg publicznych oraz zapewniona w planie możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych w ramach terenu MN/U-2, wskazywanie w planie dodatkowych rozwiązań w zakresie jest nieuzasadnione.

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

Załącznik nr 3
do uchwały nr VII/80/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 30 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego, 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 i 1626 i 1877, z 2015 r. poz. 238), 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 obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego*, 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 ulic Jana Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Zygmunta Krasińskiego*, inwestycje, o których mowa w ust. 1, polegać będą na budowie:

- 1) ok. 1305 m.b. zewnętrznej sieci wodociągowej;
- 2) ok. 1305 m.b. kanalizacji sanitarnej;
- 3) ok. 1465 m.b. jezdni dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) wraz z odwodnieniem i linią oświetlenia zewnętrznego.

3. Orientacyjny koszt wykonania elementów wymienionych w ust. 2 wyniesie 4 752 000 zł, w tym:

- 1) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – ok. 1 111 800 zł;
- 2) budowa i oświetlenie ulic – ok. 3 384 700 zł;
- 3) odszkodowania za grunty nabyte pod drogi gminne – ok. 255 500 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.