UCHWAŁA NR XLII/651/21
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 9 lipca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą nr XLIII/630/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 i 4, nie stanowią ustaleń planu.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

7. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;

4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

9) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie,

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;

12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

13) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;

14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;

15) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące oznaczenia planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) obiekt wpisany do rejestru zabytków,

f) obiekt w ewidencji zabytków,

g) oznaczenie wymiarowania,

h) granica strefy sanitarnej w odległości 50 m od czynnego cmentarza,

i) granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza,

j) pas technologiczny od napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV,

k) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 PN 4,0 MPa wraz ze strefą kontrolowaną;

2) oznaczenia informacyjne:

a) propozycja podziału nieruchomości,

b) orientacyjny przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Hajduki – GPZ Tułowice,

c) stanowisko archeologiczne.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;

2) **linia 110 kV** – napowietrzną linię elektroenergetyczną o napięciu znamionowym 110 kV relacji GPZ Hajduki – GPZ Tułowice;

3) **pas technologiczny linii 110 kV** - pas niezbędny do posadowienia, przebudowy, prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii 110 kV;

4) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

5) **przeznaczenie uzupełniające** - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 30% powierzchni terenu w granicy nieruchomości;

6) **usługi agroturystyczne** – działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych;

7) **zabudowa usługowa** - zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, zdrowia, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, wykonywania wolnych zawodów, usług finansowych, usług obsługi firm i klienta, (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), w tym także usług drobnych, działalności artystycznej, drobnej wytwórczości, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej obsługą komunikacji samochodowej, tartaki i zakłady stolarskie, a także bazy transportowe, bazy sprzętu budowlanego o powierzchni terenu nie przekraczającej 5000 m^2;

8) **usługi drobne** - działalność usługową, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę w tym handel, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

9) **usługi gastronomii** - restauracje, bary, kawiarnie, cukiernie, winiarnie, puby, wraz z obiektami im towarzyszącymi;

10) **usługi oświaty i edukacji** - przedszkola i szkoły, wraz z obiektami im towarzyszącymi;

11) **usługi sportu i rekreacji** - kryte i terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, wraz z obiektami im towarzyszącymi;

12) **usługi zdrowia** - obiekty opieki zdrowotnej, pracownie i poradnie medyczne, wraz z obiektami im towarzyszącymi;

13) **usługi kultu religijnego** - świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, kaplice, w tym kaplice cmentarne, kolumbaria, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, wraz z obiektami im towarzyszącymi;

14) **mieszkania towarzyszące** - nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;

15) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami mierzoną od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu lub urządzenia.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów:

   a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) **RM** - teren zabudowy zagrodowej,

   c) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   d) **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

   e) **U** - teren zabudowy usługowej,

   f) **UKK** - teren usług kultu religijnego,

   g) **UO,UZ** - teren usług oświaty i edukacji, usług zdrowia,

h) **US** - teren usług sportu i rekreacji,

i) **P,U** - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

2) tereny zieleni, wód powierzchniowych i rolnicze:

a) **ZC** - teren czynnego cmentarza,

b) **Z** - teren zieleni,

c) **ZL** - teren lasu,

d) **R** - teren rolniczy,

e) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) teren infrastruktury technicznej - **E** - elektroenergetyka;

4) tereny komunikacji:

a) **KS** - teren parkingu,

b) **KDZ** - teren publicznej drogi zbiorczej,

c) **KDL** - teren publicznej drogi lokalnej,

d) **KDD** - teren publicznej drogi dojazdowej,

e) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 40 m.

§ 5. W zakresie zasad 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 odrębnych;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) zakazuje się realizacji biogazowi oraz zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) "Młynówka Niwnińska", o kodzie PLRW600017127329, oraz w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Kamienica”, o kodzie PLRW60001712729 stanowiących część scalonej części wód "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry" (SO0912).

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wpisane do rejestru, wskazane na rysunku planu:

a) Kościół P.W. Podwyższenia Krzyża Świętego wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1113/66 z dnia 5 lutego 1966 r. na terenie **1UKK,** pod adresem Niwnica 96,

b) Dom mieszkalny wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1696/66 z dnia 27 września 1966 r. na terenie **3RM,** pod adresem Niwnica 15,

c) Dwór Sołtysi, wpisany do rejestru zabytków decyzją 737/64 z dnia 16 marca 1964 r., na terenie **6MN,** pod adresem Niwnica 23;

2) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:

a) dzwonnica, plebania i sztuczna grota, na terenie **1UKK** pod adresem Niwnica 96,

b) dom z zabudowaniami, na terenie **2MN** pod adresem Niwnica 7,

c) kapliczka, na terenie **3RM** przy domu nr 15,

d) dom mieszkalny, na terenie **5MN** pod adresem Niwnica 18,

e) spichlerz i brama w zagrodzie, na terenie **6MN** przy domu nr 21,

f) kapliczka, na terenie **6MN** przy domu nr 22,

g) oficyna przy dworze sołtysa, na terenie **2MN,U** pod adresem nr 23A,

h) kapliczka, na terenie **60MN** przy domu nr 32,

i) kapliczka, na terenie **8MN** przy domach nr 35 i 36,

j) dom mieszkalny, na terenie **8MN** pod adresem Niwnica 35,

k) dom mieszkalny, na terenie **8MN** pod adresem Niwnica 37,

l) dom mieszkalny, na terenie **30MN** pod adresem Niwnica 92,

m) spichlerz i obora w zagrodzie, na terenie **30MN** pod adresem Niwnica 92,

n) dom mieszkalny, na terenie **30MN** pod adresem Niwnica 94,

o) dom mieszkalny (pierwotnie szkoła), na terenie **30MN** pod adresem Niwnica 95,

p) budynek sali tanecznej, na terenie **1MN,U** pod adresem Niwnica 112B,

r) kapliczka, na terenie **2RM** pod adresem Niwnica 114;

3) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 2, są:

a) gabaryt obiektu,

b) forma dachu budynku,

c) zabytkowy wystrój elewacji;

4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowisk archeologicznych nr 1 i 2, wskazanych na rysunku planu;

5) w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m i 150 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla budynków i nieruchomości znajdujących się w odległości mniejszej niż 150 m od granic czynnego cmentarza obowiązuje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;

3) część terenów znajduje się w pasie technologicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji GPZ Hajduki – GPZ Tułowice – zasady zagospodarowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) część terenu znajduje się w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 PN 4,0 MPa;

5) zasady zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   b) 100 m^2 dla zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług oświaty i edukacji, usług zdrowia, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej składów i magazynów;

2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

   a) 5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

   b) 10 m dla zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług oświaty i edukacji, usług zdrowia, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej składów i magazynów;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 45 stopni a 135 stopni;

4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 1, 2, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacyjne.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów dróg lokalnych **(KDL),** dojazdowych (**KDD**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**), o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

2) dojścia i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1, 2 i 3;

3) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zabudowy wielorodzinnej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

   b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

   c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 4 miejsca do parkowania na 10 stanowisk pracy,

   d) dla usług kultu religijnego - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

   e) dla usług sportu i rekreacji - 5 miejsc do parkowania na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,

   f) dla usług oświaty i edukacji - 1 miejsce do parkowania na 1 oddział,

   g) dla usług zdrowia - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej;

4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, jako terenowe, garaże wolnostojące lub wbudowane w budynek;

5) dla przeznaczeń terenu określonych w pkt 3 lit. b - g, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

   a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 2 do 15,

   b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,

   c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,

   d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego, z zastrzeżeniem § 7 pkt 2;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się indywidualny system podczyszczania ścieków i odprowadzenie podczyszczonych ścieków do gruntu;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja);

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,

c) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

d) stacje transformatorowe, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, należy sytuować jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,

e) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

8) strefy ochronne i pasy technologiczne od istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zakazuje się elektrowni wiatrowych;

10) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, poza liniami zabudowy;

11) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych poza odległościami usytuowania budynku na działce budowlanej od granicy tej działki określonymi w przepisach odrębnych, sytuowanie budynku, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, dopuszcza się w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach: **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 27MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 39MN, 41MN, 49MN, 50MN, 60MN, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 1MW, 1MN,U, 2MN,U, 4MN,U, 5MN,U 8MN,U, 10MN,U, 1U, 3U, 5U, 6U.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 21MN, 22MN, 27MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN i 60MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wyłącznie na terenach przez nią zajmowanych,

b) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu - dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

a) powiązanie terenów **1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 13MN, 27MN, 29MN, 30MN, 31MN, 60MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**,

b) powiązanie terenów **14MN, 15MN, 17MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

5) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN, 39MN** i **50MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wyłącznie na terenach przez nią zajmowanych,

b) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu:

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej powiązanie terenu **39MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

5) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 7MN, 9MN, 12MN, 23MN, 28MN, 33MN, 34MN, 38MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 57MN** i **59MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu - dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **20MN, 24MN, 25MN, 26MN, 35MN, 36MN, 37MN, 40MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 51MN, 52MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenów **24MN**, **37MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

5) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **19MN, 53MN, 54MN, 56MN** i **58MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **55MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM i 11RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

- usługi agroturystyczne,

- zieleń,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków:

- dla zabudowy zagrodowej - 12 m,

- gospodarczych i inwentarskich - 10 m,

- garaży - 5 m,

f) geometria dachu - dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenów **2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

5) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9RM i 10RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

- urządzenia infrastruktury technicznej na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków:

- dla zabudowy zagrodowej - 12 m,

- gospodarczych i inwentarskich - 10 m,

- garaży - 5 m,

f) geometria dachu - dachy dwu- i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkiwania zbiorowego zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu- i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

5) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 8MN,U i 10MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu: dachy dwu- i czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

a) powiązanie terenów **3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 10MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**,

b) powiązanie terenu **8MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

5) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN,U, 7MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu- i czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu- i czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 10 stopni;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej powiązanie terenu **6MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

5) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U i 2U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 4U, 5U, 6U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- mieszkania towarzyszące,

- zieleń,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

a) powiązanie terenu **3U, 5U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**,

b) powiązanie terenu **6U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ i 2KDZ**;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO,UZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- usługi oświaty i edukacji,

- usługi zdrowia,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- usługi sportu i rekreacji,

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

5) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi kultu religijnego,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 25 m,

f) geometria dachu: dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P,U** i **2P,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 14 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) powiązanie terenu **1P,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - usługi sportu i rekreacji,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: cmentarz (czynny),

b) uzupełniające:

- usługi kultu religijnego,

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki administracji, budynki gospodarcze, handel w zakresie obsługi przeznaczenia podstawowego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,3,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków - 9 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z** i **2Z** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń,

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS** i **5WS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- ciągi piesze i rowerowe, w tym w formie kładek lub przepustów;

2) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** obowiązują obowiązuje następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R**, **11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R** i **17R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- budowle rolnicze, z zastrzeżeniem lit. c,

- urządzenia infrastruktury technicznej na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze,

- zadrzewienia i zakrzewienia,

- stawy hodowlane,

- urządzenia melioracji wodnych,

c) zakazuje się lokalizacji komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego;

2) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E** i **3E** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 1,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - maksymalnie 5 m,

e) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4E, 5E** i **6E** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się linię 110 kV zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: parking,

b) uzupełniające: zieleń;

2) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ** i **2KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: publiczna droga zbiorcza,

b) uzupełniające: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) linię 110 kV dopuszcza się na terenie 2KDZ, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla **1KDZ** - 25 m, dla **2KDZ** - 17,5 m;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 15 m;

3) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: publiczna droga dojazdowa,

b) uzupełniające: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) linię 110 kV dopuszcza się na terenie 2KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla **1KDD** - 5 m, dla **2KDD** - 10 m, dla **3KDD** - 8 m, dla **4KDD** - 12 m, dla **5KDD** - 10 m, dla **6KDD** - 10 m, dla **7KDD** - 10 m, dla **8KDD** - 10 m, dla **9KDD** - 9 m, dla **10KDD** - 13 m, dla **11KDD** - 6 m;

4) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**, **11KDW, 12KDW**, **13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW i 23KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: **1KDW** - 7 m, dla **2KDW** - 10 m, dla **3KDW** - 8 m, dla **4KDW** - 8 m, dla **5KDW** -9 m, dla **6KDW** - 6 m, dla **7KDW** - 6,5 m, dla **8KDW** - 6 m, dla **9KDW** - 5 m, dla **10KDW** - 9 m, dla **11KDW** - 10 m, dla **12KDW** - 8 m, dla **13KDW** - 7,5 m, dla **14KDW** - 5 m, dla **15KDW** - 6 m, dla **16KDW** - 10 m, dla **17KDW** – 9,5 m, dla **18KDW** - 6 m, dla **19KDW** - 8 m, dla **20KDW** - 8 m, dla **21KDW** - 8 m, dla **22KDW** - 8 m, dla **23KDW** - 7 m;

3) określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 45. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

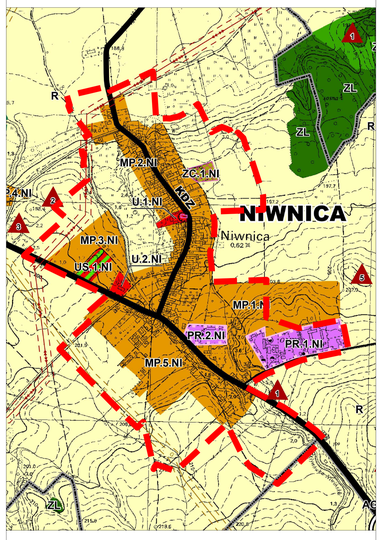
Paweł Nakonieczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/651/21
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 9 lipca 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI NIWNICA

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR VI/67/19 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 27 LUTEGO 2019 R.



Granica obszaru objętego planem

N

Skala 1:1000

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN — Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt w ewidencji zabytków
- Oznaczenie wymiarowania
- Granica strefy sanitarnej w odległości 50 m od czynnego cmentarza
- Granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza
- Pas technologiczny od napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV
- Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 PN 4,0 MPa wraz ze strefą kontrolowaną

Przeznaczenia terenów

- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN,U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- U — Teren zabudowy usługowej
- UKK — Teren usług kultu religijnego
- UO,UZ — Teren usług oświaty i edukacji, usług zdrowia
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- P,U — Teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- ZC — Teren czynnego cmentarza
- Z — Teren zieleni
- ZL — Teren lasu
- R — Teren rolniczy
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- E — Teren infrastruktury technicznej - elektoenergetyka
- KS — Teren parkingu
- KDZ — Teren publicznej drogi zbiorczej
- KDL — Teren publicznej drogi lokalnej
- KDD — Teren publicznej drogi dojazdowej
- KDW — Teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Propozycja podziału nieruchomości
- Orientacyjny przebieg napowietrznej linii elektorenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Hajduki - GPZ Tułowice
- 1 — Stanowisko archeologiczne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/651/21

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 9 lipca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 12 października do 10 listopada 2020 r. W ustalonym terminie do dnia 26 listopada 2020 r. wpłynęły 4 uwagi, które Burmistrz Nysy rozstrzygnął w całości pozytywnie.

2. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 8 marca do 7 kwietnia 2021 r. W ustalonym terminie do dnia 23 kwietnia 2021 r. wpłynęły 2 uwagi, które Burmistrz Nysy rozstrzygnął w całości negatywnie.

3. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica wniesionych przez:

1) 1 osobę fizyczną złożoną pismem z dnia 19 kwietnia 2021 r., w zakresie poszerzenia ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego o nieuciążliwą działalność usługową, tj. działalność z zakresu kosmetologii i mechaniki samochodowej (dz. nr 510/1, obręb Niwnica).

   Uzasadnienie:

   Nie uwzględnia się uwagi w całości. Zgodnie z ustaleniami planu, na działce nr 510/1, obręb Niwnica, jako przeznaczenie podstawowe została dopuszczona zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której częścią składową, zgodnie z Prawem budowlanym, może być lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W związku z powyższym, zgodnie z wnioskiem właściciela, możliwa będzie budowa domu jednorodzinnego z małym zakładem mechanicznym lub kosmetycznym.

2) firmę Dino Polska S.A. złożoną pismem z dnia 22 kwietnia 2021 r., w zakresie dodania do § 11 symbolu 6MN,U (dz. nr 238, obręb Niwnica).

   Uzasadnienie:

   Nie uwzględnia się uwagi w całości. Geometria i powierzchnia (ok. 0,5 ha) przedmiotowej nieruchomości umożliwiają jej racjonalne zagospodarowanie, zgodnie z dopuszczoną w planie miejscowym funkcją. Ponadto, należy zwrócić uwagę, że działka nr 238 obręb Niwnica, otoczona jest od południa publiczną drogą zbiorczą, od zachodu publiczną drogą dojazdową, a od północy i wschodu ciekiem wodnym. W związku z powyższym sytuowanie budynku w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, w sytuacji, gdy przedmiotowa nieruchomość stanowi całość, nie jest niezbędne do jej zagospodarowania pod funkcje usługowe.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/651/21

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 9 lipca 2021 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/651/21

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 9 lipca 2021 r.

Zalacznik4.xml

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, ze zm.) dane przestrzenne w postaci cyfrowej.

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Nysie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XLIII/630/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niwnica.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa* przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r., określającym politykę przestrzenną gminy, przedmiotowy obszar znajduje się w granicach terenów: MP - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową, U - tereny z przewagą usług, PR - tereny z przewagą funkcji gospodarczych - przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), w tym także obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych), US - tereny z przewagą usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, ZC - tereny z przewagą cmentarzy, R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego.

Teren o powierzchni około 130 ha, położony jest na południowy zachód od miasta Nysa. Wieś Niwnica położona jest w odległości około 5 km od centrum Nysy. Część obszaru dostępna jest dla komunikacji kołowej oraz z poziomu miejskiej komunikacji zbiorowej.

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany, tereny rolnicze zajmują znaczną część obszaru planu. Ponadto znajduje się tu zabudowa zagrodowa, rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa produkcyjna, usługowa.

Na części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa we wsi Niwnica (uchwała nr XXXVII/362/2000 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 grudnia 2000 r.).

Celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do uporządkowania obszaru objętego planem, a także zapewnią odpowiednią strukturę funkcjonalno - przestrzenną dla optymalnego rozwoju wsi Niwnica. Obszar opracowania wyposażony jest w istniejące usługi oświaty i edukacji na cele publiczne, zaspokajające potrzeby ludności. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się w przeważającej części na sieci istniejących dróg.

W związku z tym, że przedmiotowy obszar jest usytuowany w części na terenach niezurbanizowanych, konieczna będzie rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności dla terenów zainwestowanych.

W granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na istniejący dostęp do komunikacji publicznej jak i indywidualnej w obszarze objętym planem.

Projekt planu jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę i kontynuację funkcji mieszkaniowych (tereny MN, MN,U), zabudowy zagrodowej (RM) i produkcyjno-usługowych (tereny U, P,U).

Na terenie opracowania nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że zagospodarowanie terenu nie spowoduje uciążliwości dla środowiska.

Przedmiotowy obszar wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.217.2019 z dnia 5 marca 2020 r. uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,7331 ha.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych oraz sposób postępowania w przypadku

odkrycia zabytków archeologicznych, a także wskazanie zabytków ujętych w rejestrze zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków i określenie przedmiotu ich ochrony.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od nieruchomości.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostały uwzględnione w ustaleniach ogólnych.

W związku z powyższym, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu wprowadzono rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pracach nad projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jaki i jawność i przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

-umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 19 stycznia 2018 r. do dnia 12 lutego 2018 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków),

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 października 2020 r. do dnia 10 listopada 2020 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 5 listopada 2020 r., a także o terminie składania uwag do 26 listopada 2020 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły 4 uwagi,

-umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 8 marca 2021 r. do dnia 7 kwietnia 2021 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 7 kwietnia 2021 r., a także o terminie składania uwag do 23 kwietnia 2021 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły 2 uwagi.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

-wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

-walory architektoniczne i krajobrazowe,

-wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,

-wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

-wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

-walory ekonomiczne przestrzeni,

-prawo własności,

-potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

-potrzeby interesu publicznego,

-potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,

-zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

-potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa*.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą nr LVII/861/18 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 25 września 2018 r. *w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa*.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności oraz przejrzystości procedur planistycznych, i może być przedmiotem uchwalenia.