

Projekt

z dnia 10 września 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koperniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 i 1524), w związku z uchwałą nr XLIII/631/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koperniki, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Koperniki 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 Koperniki, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu i stanowiący 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. 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 m² – 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 – 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 zabytków 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.

7. 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 i obszar wpisany do rejestru zabytków,
 - f) obiekt w ewidencji zabytków,
 - g) stanowisko archeologiczne,
 - h) symbol wymiarowania,
 - i) granica strefy sanitarnej w odległości 50 m od czynnego cmentarza,
 - j) granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza,
 - k) granica Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) oznaczenie informacyjne: propozycja podziału nieruchomości.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **mieszkania towarzyszące** - nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 2) **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, zdobiei elewacji;

- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** - rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe, i zajmuje mniej niż 30% powierzchni terenu w granicy nieruchomości;
- 5) **usługi agroturystyczne** - działalność usługowo-turystyczna prowadzona przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
- 6) **usługi drobne** - działalność usługowa, 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;
- 7) **usługi kultu religijnego** - świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, kolumbaria, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 8) **usługi oświaty i edukacji** - przedszkola i szkoły, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 9) **usługi sportu i rekreacji** - kryte i terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 10) **usługi zdrowia** - obiekty opieki zdrowotnej, pracownie i poradnie medyczne, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 11) **zabudowa usługowa** - zabudowa służąca 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 obsługę komunikacji samochodowej, tartaki i zakłady stolarskie, a także bazy transportowe, bazy sprzętu budowlanego o powierzchni terenu nie przekraczającej 5000 m².

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, zabudowy zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów:
 - a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **U,MN** - teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **RM** - teren zabudowy zagrodowej,
 - d) **U,MZ** - teren zabudowy usługowej i zabudowy zamieszkiwania zbiorowego,
 - e) **UKK** - teren usług kultu religijnego,
 - f) **UO** - teren usług oświaty i edukacji,
 - g) **US** - teren usług sportu i rekreacji,
 - h) **P,U** - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) tereny zieleni, wód powierzchniowych i rolnicze:
 - a) **Z** - teren zieleni,
 - b) **ZC** - teren czynnego cmentarza,
 - c) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) **R** - teren rolniczy;
- 3) teren infrastruktury technicznej: **E** – elektroenergetyka;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) **KK** - teren komunikacji kolejowej,

- b) **KDG**- teren publicznej drogi głównej,
- c) **KDL** - teren publicznej drogi lokalnej,
- d) **KDD** - teren publicznej drogi dojazdowej,
- e) **KDW** - teren drogi wewnętrznej,
- f) **KDPJ** - teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- g) **KDP** - teren publicznego ciągu pieszego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maksymalnie 20 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 25 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 złowne, 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 biogazowni 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) Nysa Kłodzka od oddzielenia się Młynówki Pomianowskiej do wypływu ze zbiornika Nysa o kodzie PLRW6000012599, stanowiącej część scalonej części wód „Nysa Kłodzka od zbiornika Topola wł. Do zbiornika Nysa wł.” (SO0909) oraz w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Kwiatkówka o kodzie PLRW60001712598, stanowiącej część scalonej części wód „Raczyna i inne dopływ do zbiornika szt. Nysy Kłodzkiej” (SO0910);
- 5) północna część obszaru objętego planem znajduje się w Otmuchowsko-Nyskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się obszar i obiekt wpisany do rejestru - wskazany na rysunku planu cmentarz parafialny wraz z kaplicą - wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 265/90 z dnia 31.07.1990 r. na terenie **ZC**;
- 2) na obszarze objętym planem znajduje się obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków, wskazany na rysunku planu - Kościół parafialny p.w. Św. Mikołaja na terenie **UKK**;
- 3) przedmiotem ochrony obiektu, o którym mowa w pkt 2, są:
 - a) gabaryt budynku,
 - b) forma dachu budynku,
 - c) zabytkowy wystrój elewacji;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowisk archeologicznych nr 13 i 18 w Kopernikach, na obszarze 95-30 AZP;
- 5) w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 100 m² dla zamieszkiwania zbiorowego, zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług oświaty i edukacji, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - c) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 5 m dla zamieszkiwania zbiorowego, zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług oświaty i edukacji, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - c) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 10 stopni a 100 stopni.

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

- 1) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m i 150 m obowiązują przepisy odrębne;
- 2) dla nieruchomości znajdujących się w odległości mniejszej niż 150 m od granic czynnego cmentarza obowiązuje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej.

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

- 1) obowiązuje powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów publicznych dróg lokalnych (KDL), publicznych dróg dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KDW) oraz terenów publicznych ciągów pieszo-jezdnych (KDPJ), o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dościa 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, wielorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług oświaty i edukacji, usług sportu i rekreacji oraz zamieszkiwania zbiorowego - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 4 miejsca do parkowania na 10 stanowisk pracy;
- 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) obowiązuje wyznaczenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:

- a) 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) obowiązuje 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 obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) strefy ochronne i pasy technologiczne od istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości na obszarze objętym planem sytuowanie budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach: MN/2, MN/3, MN/4, MN/5, MN/6, MN/7, MN/8, MN/9, MN/11, MN/12, MN/13, MN/14, MN/15, MN/16, MN/17, MN/18, MN/19, MN/21, MN/22, MN/25, RM/1, RM/2, RM/3, RM/4, RM/5, RM/6, RM/7, RM/8, RM/9, RM/10, RM/11, RM/12, U,MN/2, U,MN/3, U,MN/4, U,MZ, UO/1, UO/2, US, P,U/1 i P,U/2.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/1, MN/2, MN/10, MN/16, MN/17, MN/20, MN/21, MN/23, MN/24, MN/25, MN/26 i MN/28 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a i b,
 - b) uzupełniające:
 - 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 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, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na działkach budowlanych przez nie zajmowanych,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych jednorodzinnych - 9 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,
- h) geometria dachu:
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) dopuszcza się powiązanie terenów MN/16, MN/20 i MN/28 z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu KDG;

5) stawka procentowa 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: MN/3, MN/4, MN/5, MN/6, MN/7, MN/8, MN/9, MN/11, MN/12, MN/13, MN/14, MN/15, MN/18, MN/19, MN/22 i MN/27 obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
- zieleni,
- ciągi piesze i rowerowe,
- 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) obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich oraz zabudowa wielorodzinna wyłącznie na działkach budowlanych przez nie zajmowanych,
- 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, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 10 m,
 - pozostałych - 12 m,
 - h) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 4) stawka procentowa 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: U,MN/1, U,MN/2 i U,MN/3 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
 - b) uzupełniające:
 - 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 mieszkaniowo-usługowej, 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 i usługi zdrowia,
 - 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 - 2,4,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,
 - h) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 4) stawka procentowa 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 symbolem U,MN/4 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,

b) uzupełniające:

- 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 mieszkaniowo-usługowej, 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 i usługi zdrowia,
- 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 - 2,4,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu:

- dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) dopuszcza się powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu KDG;

5) stawka procentowa 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: **RM/1, RM/2, RM/3, RM/4, RM/5, RM/6, RM/7, RM/8, RM/9, RM/10, RM/11 i RM/12** 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 - 1,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
 - dla zabudowy zagrodowej - 12 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży - 10 m,
 - pozostałych - 12 m,
 - f) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 4) stawka procentowa 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 **U,MZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

b) uzupełniające:

- zieleń,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny domów opieki społecznej, 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 - 2,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
- g) geometria dachu:

- dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) stawka procentowa 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren usług kultu religijnego,

b) uzupełniające:

- 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 - 1,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 20 m,
 - f) dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 3) stawka procentowa 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 **UO/1** i **UO/2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi oświaty i edukacji,
- b) uzupełniające:
 - usługi sportu i rekreacji,
 - usługi zdrowia,
 - mieszkania towarzyszące,
 - zieleni,
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - 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) 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, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) stawka procentowa 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 **US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - usługi sportu i rekreacji,
- b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
 - zieleni,
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - 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 - 0,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
 - g) geometria dachu:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 4) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
 - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
 - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające:
 - zieleni,
 - 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 - 1,8,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
 - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zieleń,
- b) uzupełniające:
 - usługi sportu i rekreacji,
 - wody powierzchniowe śródlądowe,
 - ciągi piesze,
 - 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 - 0,6,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 7 m,
 - f) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 3) 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%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z/3** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zieleń,
- b) uzupełniające:
 - ciągi piesze,
 - urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: cmentarz (czynny),
- b) uzupełniające:
 - usługi kultu religijnego,
 - zabudowa usługowa, zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
 - zieleń,
 - ciągi piesze,
 - urządzenia infrastruktury technicznej;

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

- a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi 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, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 9 m,
- g) geometria dachu:
 - dachy dwu i czterospadaowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 3) dopuszcza się powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu KDG;
- 4) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,
 - b) uzupełniające:
 - zieleń,
 - ciągi piesze i rowerowe, w tym w formie kładek;
- 2) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R/1, R/2, R/3, R/4, R/5, R/6, R/7, R/8, R/9 i R/10** 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) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E/1 i E/2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
 - b) uzupełniające:
 - zieleń,
 - urządzenia infrastruktury technicznej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
- d) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym 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 symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) powiązanie terenu E/2 z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu KDG;

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

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: przeznaczenie: tereny komunikacji kolejowej,
- b) uzupełniające:
 - zieleń,
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - urządzenia infrastruktury technicznej;

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,1,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 5 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) stawka procentowa 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 **KDG** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga główna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 16,5 m;

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

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** 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 - 14,0 m;
- 3) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDD/1, KDD/2 i KDD/3** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla KDD/1 - 13,0 m, dla KDD/2 - 10,0 m, dla KDD/3 - 8 m;
- 3) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDW/1, KDW/2, KDW/3, KDW/4, KDW/5, KDW/6, KDW/7, KDW/8 i KDW/9** 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 – dla KDW/1 - 10,0 m, dla KDW/2 - 6,0 m, dla KDW/3 - 5 m, dla KDW/4 - 8 m, dla KDW/5 - 10 m, dla KDW/6 - 10 m, dla KDW/7 - 10 m, dla KDW/8 - 10 m, dla KDW/9 - 10 m;
- 3) stawka procentowa 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 **KDPJ/1 i KDPJ/2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszo-jezdny;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla KDPJ/1 - 5,5 m i dla KDPJ/2 - 8,2 m;
- 3) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDP/1 i KDP/2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczny ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla KDP/1 - 3,6 m i dla KDP/2 - 5,5 m;
- 3) stawka procentowa na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PODINSPEKTOR NACZELNIK WYDZIAŁU

Marta Ludwikońska

Sandra Prowaczek

Projekt nie budzi
zastrzeżeń pod względem

formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

Aleksandra Markiewicz

BURMISTRZ NYSY

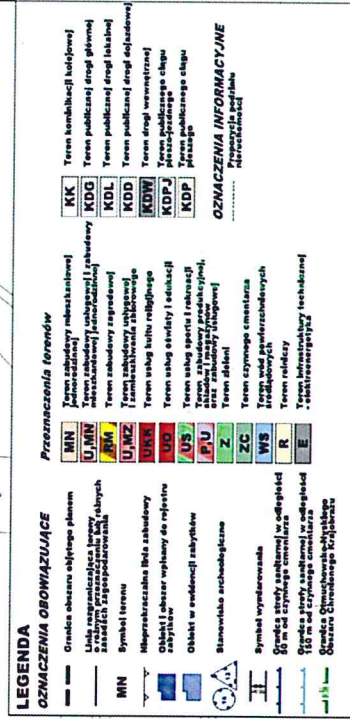
Kordian Kolbiarz

Z-ca BURMISTRZA

Marek Rymarz

一、二、三、四、五、六、七、八、九、十、十一、十二、十三、十四、十五、十六、十七、十八、十九、二十、二十一、二十二、二十三、二十四、二十五、二十六、二十七、二十八、二十九、三十、三十一、三十二、三十三、三十四、三十五、三十六、三十七、三十八、三十九、四十、四十一、四十二、四十三、四十四、四十五、四十六、四十七、四十八、四十九、五十、五十一、五十二、五十三、五十四、五十五、五十六、五十七、五十八、五十九、六十、六十一、六十二、六十三、六十四、六十五、六十六、六十七、六十八、六十九、七十、七十一、七十二、七十三、七十四、七十五、七十六、七十七、七十八、七十九、八十、八十一、八十二、八十三、八十四、八十五、八十六、八十七、八十八、八十九、九十、九十一、九十二、九十三、九十四、九十五、九十六、九十七、九十八、九十九、一百。

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA**
(uchwała nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r.)



BURMISTRE NVSY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 i 1524) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koperniki (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 17.12.2018 r. do dnia 18.01.2019 r. W ustalonym terminie do dnia 04.02.2019 r. wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Nysy rozstrzygnął o jej częściowym uwzględnieniu. W związku z powyższym projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 01.07.2019 r. do 30.07.2019 r. W ustalonym terminie do dnia 14.08.2019 r. wpłynęły 2 uwagi. Jedna uwaga została uwzględniona w całości, a druga w całości rozpatrzona negatywnie.

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

- 1) Radę Sołecką Samorządu Mieszkańców wsi Koperniki złożoną pismem w dniu 28.01.2019 r. w zakresie dotyczącym:
 - a) rozszerzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/12, MN/13, i MN/14 do drogi powiatowej KDG,
 - b) przeznaczenia działek nr 731 i 454 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i połączenia ich z terenem MN/20,
 - c) przeznaczenia działek nr 449/1, 450, 451/1, 457/1, 451/2 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozszerzając tereny MN/24 i MN/21,
 - d) rozszerzenia zakresu przedmiotowego planu o teren pomiędzy drogą powiatową Koperniki — Sistrzechowice, teren sportowy boiska US, była bocznica kolejowa, a ciek wodny i przewidzieć jego zagospodarowanie jako tereny mieszkaniowe UM,
 - e) wprowadzenia na terenie P,U/I zapisu zezwalającego jedynie na usytuowanie tam zakładów przetwórstwa rolnego oraz zakładów niepowodujących negatywnych skutków dla środowiska i mieszkańców (emisja hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieprzekraczającej 60dB w porze dziennej i 50dB w porze nocnej, brak zanieczyszczeń do powietrza, niewielka możliwość zanieczyszczenia wód gruntowych oraz brak odorów emitowanych do powietrza),
 - f) braku połączenia dróg wewnętrznych KDW3 i KDW4 - zaznaczona droga KDW4 przebiega po stromej skarpie i nie jest po niej możliwy ruch pojazdów.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się w zakresie wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wskazanych działkach ze względu na brak zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa. Uwaga w części dotyczącej rozszerzenia zakresu opracowania planu jest bezprzedmiotowa – granice planu zostały ustalone w uchwale inicjującej nr XLIII/631/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koperniki. Nie uwzględnia się także uwagi w zakresie zaproponowanego zapisu dla terenu P,U/I, ponieważ to rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) wskazuje rodzaje przeznaczeń terenów, dla których należy ustalić dopuszczalny poziom hałasu. Tereny przemysłowo-usługowych nie zostały wymienione wśród tych przeznaczeń. Niemniej jednak zwraca się uwagę, że projekt planu zabezpiecza ochronę środowiska i mieszkańców poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz realizacji biogazowni i zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii (§ 5 uchwały). Nie uwzględnia się także uwagi w zakresie zarzutu, że droga KDW/3 nie jest podłączona do drogi KDW/4. Projekt planu przewiduje ich połączenie, a sposób realizacji tego połączenia zostanie ustalony w późniejszym etapie, po zatwierdzeniu projektu budowlanego;

2) Radę Sołecką Samorządu Mieszkańców wsi Koperniki złożoną pismem w dniu 05.08.2019 r. w zakresie dotyczącym:

- a) rozszerzenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN/12, MN/13, i MN/14 na obszar ogrodów R6 (aż do drogi powiatowej KDG),
- b) zmiany terenów działek nr 731 i 454 z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i połączenia z obszarem MN/20, w celu zapewnienia możliwości rozwoju sołectwa należałoby zmienić,
- c) zmiany terenów działek nr 439/1 i 440/1 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozszerzając zasięg obszaru MN/21,
- d) zmiany działek przy drodze 608, przechodzącej w drogę 611/2 (działki nr 449/1, 450, 451/1, 457/1, 451/2) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozszerzając obszar MN/24 i MN/21,
- e) rozszerzenia zakresu „Planu...” o teren pomiędzy drogą powiatową Koperniki - Siestrzechowice, teren sportowy boiska US, była bocznica kolejowa, a ciek wodny i ustalenia jego zagospodarowania jako terenów mieszkaniowe UM,
- f) przeznaczenia na zabudowę jednorodzinną teren po wschodniej stronie drogi Morów-Kijów od DPS do cmentarza.
- g) wprowadzenia na terenie P,U/1 zabudowy produkcyjnej, zakładów i magazynów oraz zabudowy usługowej zapisu zezwalającego jedynie na usytuowanie tam zakładów przetwórstwa rolnego oraz zakładów nie powodujących negatywnych skutków dla środowiska i mieszkańców (emisja hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przekraczającej 60dB w porze dziennej i 50dB w porze nocnej, brak zanieczyszczeń do powietrza, niewielka możliwość zanieczyszczenia wód gruntowych oraz brak odorów emitowanych do powietrza),
- h) wydłużenia drogi wewnętrznej KDW/6 aż do drogi powiatowej Morów- Koperniki.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się w całości. Rozszerzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wskazanych działkach ze względu nie jest zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, z wyjątkiem uwag dotyczących działek nr 439/1 i 440/1 (pkt 3), które w ponownie wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, zostały już uwzględnione. W związku z powyższym uwaga jest w tym zakresie bezzasadna. Podobnie bezzasadna jest także uwaga w zakresie dotyczącym wydłużenia drogi wewnętrznej KDW/6 (pkt 8). Uwaga w części dotyczącej rozszerzenia zakresu opracowania planu jest bezprzedmiotowa – granice planu zostały ustalone w uchwale inicjującej nr XLIII/631/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koperniki. Nie uwzględnia się także uwagi w zakresie zaproponowanego zapisu dla terenu P,U/1, ponieważ to rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 112) wskazuje rodzaje przeznaczeń terenów, dla których należy ustalić dopuszczalny poziom hałasu. Tereny przemysłowo-usługowe nie zostały wymienione wśród tych przeznaczeń. Niemniej jednak zwraca się uwagę, że projekt planu zabezpiecza ochronę środowiska i mieszkańców poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz realizacji biogazowni i zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii (§ 5 uchwały).

PODINSPEKTOR

NACZELNIK WYDZIAŁU

BURMISTRZ NYSY

Z-ca BURMISTRZA

Kordian Kolbiarz.

Marek Rymarz

Sławomir Prowacznyk

Miejski Lądowisko nr 3245-49C4-8C97-46518AF0DB19. Projekt

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2019 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.

BURMISTRZ NYSY

Kordian Kolbiarz

PODINSPEKTOR

NACZELNIK WYDZIAŁU

Z-ca BURMISTRZA

Id: 72F222CC-324F-49C4-8C97-46518AF0DB19. Projekt

Marta Ludwikońska

Sławomir Piwowarczyk

Marek Rymarz

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XLIII/631/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Koperniki.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa* przyjętym 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.

Obszar objęty planem obejmuje wieś Koperniki, która znajduje się w południowo-zachodniej części gminy Nysa. Teren o powierzchni około 111 ha położony jest w odległości około 8 km od centrum miasta Nysa. Część obszaru dostępna jest dla komunikacji kołowej oraz z poziomu komunikacji zbiorowej. Obszar objęty planem jest w znacznej części zainwestowany. Znajduje się tutaj zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa produkcyjna i usługowa. Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 Koperniki. Obszar opracowania wyposażony jest w istniejące publiczne usługi oświaty i edukacji oraz dom pomocy społecznej, zaspokajające potrzeby ludności w tym zakresie. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się w przeważającej części na sieci istniejących dróg, niemniej jednak dla prawidłowego funkcjonowania nowych terenów mieszkaniowych wytyczono drogi wewnętrzne (KDW).

Przedmiotowy obszar usytuowany w części na terenach nieurbanizowanych, w związku z powyższym konieczna będzie rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, zapewniająca 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 potrzeby odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności dla terenów zainwestowanych. Ponadto 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.

Projekt planu jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę i kontynuację funkcji mieszkaniowych (tereny MN; U,MN), zabudowy zagrodowej (RM) i produkcyjno-usługowej (tereny U; P,U), jednocześnie wprowadza tereny rekreacyjne – WS, Z, US.

Na terenie opracowania występują obszary chronione w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody* – niewielki północny fragment położony jest w granicach Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że zagospodarowanie terenu nie spowoduje uciążliwości dla środowiska. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 tablicy 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 wpłynął 1 wniosek),

- 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 17.12.2018 r. do 18.01.2019 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 19.12.2018 r., a także o terminie składania uwag do 04.02.2019 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęła 1 uwaga,

- 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 01.07.2019 r. do 30.07.2019 r., i dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 04.07.2019 r., a także o terminie składania uwag do 14.08.2019 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły 2 uwagi.

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 i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.

Burmistrz Nysy
Kordian Kolbiarz.

PODINSPEKTOR NACZELNIK WYDZIAŁU

Z-ca BURMISTRZA

Id: 72F222CC-324E-49C4-8C97-446518AF0B09 Projekt
Marta Ludwikońska

Marek Rymarz