

**Projekt**

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716, i 1815), oraz w związku z uchwałą nr XXXIII/520/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 7 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska 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. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmuje obszar w granicach określonych uchwałą nr XXXIII/520/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 7 marca 2017 r.

2. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu sporządzonego na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały oraz zawierającego wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1, stanowiącymi jej integralne części są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie 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, zapisane w formie tekstowej.

**§ 3. 1.** Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu numerem):
  - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
  - U – tereny zabudowy usługowej nieuciągliwej,
  - US – teren sportu i rekreacji,

- UP – tereny zabudowy usług publicznych,
- PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- R – tereny rolnicze,
- ZD – teren ogrodów działkowych,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZL – lasy,
- ZC – cmentarze,
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy,
- WSs – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw,
- KDZ – tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza,
- KDL – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
- KDD – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- KPR – teren ciągu pieszo – rowerowego,
- KS – tereny komunikacji – miejsca do parkowania,
- KK – teren komunikacji kolejowej,
- ITE – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- ITK – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- ITT – teren urządzeń infrastruktury technicznej – telekomunikacja,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne,

e) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

f) granice terenów służących organizacji imprez masowych,

g) granicę strefy B ochrony konserwatorskiej,

h) granicę strefy ochrony archeologicznej,

i) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, tożsame z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,

j) oznaczenie wymiarowania szerokości w liniach rozgraniczających drogi i ciągu pieszo – rowerowego,

k) oznaczenie wymiarowania odległości linii zabudowy nieprzekraczalnej dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren drogi.

2. Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granicę Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 2) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 3) granice pasów izolujących tereny cmentarzy;
- 4) zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.

3. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 109.

4. Na rysunku planu następujące oznaczenie pełni funkcję informacyjną: zabytek (stanowisko) archeologiczne o określonej lokalizacji nr 1 (nr 17 na obszarze 94-31 AZP), nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.

5. Ze względu na brak występowania problematyki, w planie nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Nysie;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (z wyróżnikiem cyfrowym);
- 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, 50% lub ponad 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia planu dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
- 5) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć:
  - a) komunikację wewnętrzną (w szczególności: place manewrowe, dojścia i dojazdy, ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ścieżki piesze), miejsca przeznaczone do parkowania,
  - b) zieleni urządzoną, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleni izolacyjną,
  - c) budowle terenowe, w szczególności podjazdy, schody, oczka wodne,
  - d) sieci infrastruktury technicznej,
  - e) obiekty budowlane i urządzenia ochrony przeciwpożarowej, przeciwpowodziowej;
- 6) **istniejącej działce lub zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień wejścia w życie niniejszego planu, działkę lub zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę, przed wejściem, niniejszego planu, w życie;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 8) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej** – należy przez to rozumieć teren na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
- 9) **zabudowie usług publicznych** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową związaną z zaspakajaniem zbiorowych potrzeb ludności w zakresie oświaty i edukacji, nauki, kultury, ochrony zdrowia, pomocy społecznej i opieki socjalnej, administracji, kultu religijnego, ponadto zabudowę usługową związaną z realizowaniem zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego z zakresu utrzymania porządku publicznego, bezpieczeństwa powszechnego i pożarowego, obsługi pasażerów w ramach komunikacji

publicznej, a także zabudowę związaną z wykonywaniem innych zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego lub jednostek jej podległych;

- 10) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ochrony zdrowia i lecznictwa, oświaty i kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, wykonywania wolnych zawodów, usług finansowych, usług obsługi firm i klienta, (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), działalności artystycznej, działalności rzemieślniczej o charakterze usługowym, w tym obejmującej warsztaty samochodowe, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej tartaki i zakłady stolarskie, a także drobnej produkcji oraz baz transportowych, baz sprzętu budowlanego o powierzchni zabudowy nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 11) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej, w szczególności w zakresie ochrony zdrowia i lecznictwa, wykonywania wolnych zawodów, która nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, zakładów stolarskich i ślusarskich, stacji paliw oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów (z wyłączeniem usług ogrodniczych), baz transportowych;
- 12) **zabudowie obsługi komunikacji** – należy przez to rozumieć bazy transportu samochodowego, warsztaty środków transportu, stacje paliw, myjnie samochodowe i place manewrowe do nauki jazdy z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami;
- 13) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą budynki garaży, budynki gospodarcze, ponadto wiaty, dopuszczoną na danym terenie o ustalonym przeznaczeniu podstawowym, z racji uzupełniającej (służebnej) roli w stosunku do funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 14) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;
- 15) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych, bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne;
- 16) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy;
- 17) **dachu wygiętym** – należy przez to rozumieć dach o powierzchni krzywej lub zwichrowanej;
- 18) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 19) **systemach elewacyjnych w nowych technologiach** – należy przez to rozumieć systemy elewacyjne: aluminiowe, stalowe, ceramiczne, wentylowane (w tym z wykorzystaniem szkła);
- 20) **zabudowie sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć zabudowę sportu i rekreacji (terenową, kubaturową), służącą:
  - a) poprawie kondycji fizycznej, w szczególności hale sportowe, boiska, korty tenisowe, baseny, terenowe siłownie, centra i kluby fitness, centra i kluby kulturystyki, łaźnie, sauny, salony kosmetyczne, spa, salony oferujące zabiegi pielęgnacyjne ciała – masaże, okłady, kąpiele,
  - b) zaspakajaniu potrzeb sportowych i rekreacyjnych (zbiorowych i indywidualnych) w zakresie aktywnego wypoczynku, w szczególności taką jak polany rekreacyjne, w tym z miejscami do grillowania, wiatami, z infrastrukturą taką jak wypożyczalnie sprzętu służącego rekreacji, place zabaw, w tym wodne, place rekreacji ruchowej, place gier terenowych, parki rozrywki, skate parki, instalacje sportowo – rekreacyjne takie jak parki linowe, letnie tory saneczkowe, obiekty służące imprezom plenerowym, festynom, jarmarkom, widowiskom, pokazom, wystawom tematycznym;
- 21) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do zaspakajania potrzeb sportowych i rekreacyjnych w zakresie aktywnego wypoczynku, nie stanowiące budynków,

w szczególności place zabaw, w tym wodne, place rekreacji ruchowej, terenowe siłownie, place gier terenowych, skate – parki, polany rekreacyjne, w tym z miejscami do grillowania wraz z wiatami, boiska, korty tenisowe, instalacje sportowo – rekreacyjne takie jak parki linowe, przystanie wodne, kładki.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ww. definicji i określeń w przepisach prawa, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

## **Rozdział 2.**

**Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

§ 5. 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.

2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco, przynależne zagospodarowanie terenu, o ile nie jest inaczej regulowane w przepisach niniejszego planu lub o ile nie jest wykluczone przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i oznacza symbolami 1 MW, 2 MW, 3 MW, 4 MW, 5 MW, 6 MW, 7 MW, 8 MW, 9 MW.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - b) zabudowa towarzysząca,
  - c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,4,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - f) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,00 m,
  - g) wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 8,00 m,
  - h) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
  - i) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, dach wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachu do 12°.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i oznacza symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
  - b) zabudowa towarzysząca;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - f) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,00 m,
  - g) wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 8,00 m,
  - h) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m, nie więcej niż 4,00 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,
  - i) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, dach wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachu do 12° dla budynków garaży, budynków gospodarczych, wiat,
  - j) dopuszcza się stosowanie okien połciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem;
- 4) dopuszcza się, zachowanie dachów płaskich w istniejącej zabudowie.

§ 8. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej i oznacza symbolami 1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU, 6 MNU, 7 MNU, 8 MNU, 9 MNU.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
  - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa na terenach oznaczonych symbolami 1 MNU, 2 MNU, 6 MNU, 7 MNU, 8 MNU, 9 MNU,
  - c) zabudowa usługowa na terenach oznaczonych symbolami 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa towarzysząca,
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 25%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. d,

- d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 50%,
- e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
- f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- g) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,00 m,
- h) wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 9,00 m,
- i) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m, nie więcej niż 4,00 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,
- j) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, dach wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachu do 12° dla budynków garaży, budynków gospodarczych, wiat.

§ 9. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej i oznacza symbolami **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U, 6 U**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa towarzysząca (w tym garaże wielopoziomowe),
  - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - f) wysokość budynków – nie więcej niż 8,00 m z zastrzeżeniem lit. g,
  - g) wysokość budynków gospodarczych, budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
  - h) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°.

§ 10. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren sportu i rekreacji i oznacza symbolem **1 US**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa gastronomii,
  - b) zabudowa towarzysząca;
- 3) usługi, o których mowa w pkt 2 lit. a mogą być wbudowane w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego lub jako odrębny budynek;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej zalicza się powierzchnie trawiaste boisk,
- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- f) wysokość budynków nie więcej niż 10,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,
- g) wysokość budynków gospodarczych, budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m, nie więcej niż 4,00 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,
- h) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, z dopuszczeniem dachu wygiętego.

§ 11. 1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usług publicznych i oznacza symbolami **1 UP, 2 UP, 3 UP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
- b) zabudowa mieszkaniowa, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
- c) zabudowa usługowa sportu i rekreacji,
- d) zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
- c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, z dopuszczeniem podziemnych, garaże,
- f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g i h,
- g) wysokość budynku kościoła w zabudowie usług publicznych na terenie oznaczonym symbolem **2 UP** – nie więcej niż 20,00 m, z zastrzeżeniem dominanty – wieży kościoła,
- h) wysokość budynków gospodarczych, budynków garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m, nie więcej niż 4,00 w sytuacji realizacji dachu płaskiego,
- i) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, z zastrzeżeniem na terenie oznaczonym symbolem **2 UP** o kącie nachylenia połaci dachu do 55°.

§ 12. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej i oznacza symbolami **1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU, 5 PU**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- b) zabudowa usługowa, w tym handlu hurtowego,
- c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na terenach oznaczonych symbolami **2 PU, 3 PU, 4 PU i 5 PU**, z zastrzeżeniem § 40 ust. 1 pkt 7;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) funkcja mieszkaniowa w ramach istniejącej zabudowy (wbudowane lokale mieszkalne) na terenie oznaczonym symbolem **5PU**,
- b) zabudowa obsługi komunikacji,
- c) komunikacja kolejowa na terenach oznaczonych symbolami **2 PU, 3 PU, 4 PU**,
- d) zabudowa towarzysząca (w tym garaże wielopoziomowe);

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10%,
- c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- f) wysokość budynków – nie więcej niż 16,00 m,
- g) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, z dopuszczeniem dachu wygiętego;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów, w sytuacji realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW:

- a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – nie więcej niż 90%,
- c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do terenu nie mniej niż 10%.

§ 13. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych i oznacza symbolami **1 RM, 2 RM**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- b) zabudowa towarzysząca, szklarnie,
- c) przetwórstwo rolno – spożywcze;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5,
- b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 25%,
- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,

- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g i h,
- g) wysokość budynków gospodarczych, wiat, szklarni – nie więcej niż 10,00 m,
- h) wysokość budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
- i) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, z zastrzeżeniem lit. j,
- j) geometria dachu budynku mieszkalnego – spadzisty o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu (kalenic dachu), o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°.

**§ 14. 1.** Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny rolnicze i oznacza symbolami **1 R, 2 R, 3 R, 4 R, 5 R, 6 R, 7 R, 8 R, 9 R, 10 R, 11 R**.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (budowle i urządzenia);
- 3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
  - a) sieci infrastruktury technicznej z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, oraz innych sieci nie wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w sytuacji realizacji obiektów budowlanych w ramach sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów budowlanych i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej na wydzielonych działkach budowlanych: intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,9, powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%, powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 90%,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, urządzeń – nie więcej niż 10,00 m, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) wysokość budynków realizowanych w ramach sieci infrastruktury technicznej – nie więcej niż 6,00 m,
  - d) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

**§ 15. 1.** Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren ogrodów działkowych i oznacza symbolem **1 ZD**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
  - b) zabudowa usługowa – obiekty administracyjno – usługowo – socjalne, związane z obsługą przeznaczenia podstawowego terenu,
  - c) zabudowa towarzysząca;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 60%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – nie więcej niż 20%,

- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
- f) wysokość obiektu administracyjno – usługowo – socjalnego – nie więcej niż 8,00m,
- g) wysokość pozostałej zabudowy – nie więcej niż 5,00 m,
- h) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

§ 16. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zieleni urządzonej i oznacza symbolami **1 ZP, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP, 5 ZP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 33 ust. 3:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,1,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 80%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – nie więcej niż 10%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
  - f) wysokość zabudowy nie więcej niż 5,00 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 30°.

§ 17. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny cmentarzy i oznacza symbolami **1 ZC, 2 ZC**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa (administracji, kultu religijnego, w szczególności dom pogrzebowy, handlu i rzemiosła, związana z obsługą przeznaczenia podstawowego),
  - b) zabudowa towarzysząca;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 33 ust. 3:
  - a) intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **1 ZC** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,8,
  - b) intensywność zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **2 ZC** – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,5,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10%,
  - d) powierzchnia zabudowy dla terenu **1 ZC** w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 80%,
  - e) powierzchnia zabudowy dla terenu **2 ZC** w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
  - f) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,

- g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
- h) wysokość zabudowy nie więcej niż 10,50 m, z zastrzeżeniem dominant (wieży kaplicy),
- i) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 55°.

§ 18. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 ZL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

§ 19. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy i oznacza symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – rowy;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów – zachowanie rowów z dopuszczeniem ich przebudowy.

§ 20. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw i oznacza symbolem **1 WSs**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2, ustala się, z zastrzeżeniem § 33 ust.3:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe – staw (wraz z brzegami, urządzeniami wodnymi);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – terenowe urządzenia sportu i rekreacji (takie jak kładki, przystanie wodne);
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu – zachowanie stawu z dopuszczeniem jego przebudowy.

§ 21. 1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza i oznacza symbolami **1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ, 4 KDZ, 5 KDZ**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy Z – zbiorcza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
  - b) urządzenia ochrony środowiska;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających (w obszarze objętym planem), zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejących pasów drogowych oraz z zastrzeżeniem lokalnych zawężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem terenów wzdłuż dróg:
  - a) drogi publicznej klasy Z – główna oznaczonej symbolem **1 KDZ** – od 20,00 m do 26,60 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 20,00 m,
  - b) drogi publicznej klasy Z – zbiorcza oznaczonej symbolem **2 KDZ** – od 10,00 m do 24,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,
  - c) drogi publicznej klasy Z – zbiorcza oznaczonej symbolem **3 KDZ** – od 14,00 m do 19,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 14,00 m,
  - d) drogi publicznej klasy Z – zbiorcza oznaczonej symbolem **4 KDZ** – 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 20,00 m,
  - e) drogi publicznej klasy Z – zbiorcza oznaczonej symbolem **5 KDZ** – 16,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 16,00 m.

§ 22. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej klasy L – lokalna i oznacza symbolem **1 KDL**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy L – lokalna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
  - b) urządzenia ochrony środowiska;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi (w obszarze objętym planem), zgodnie z rysunkiem planu – od 12,00 m do 37,60 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m.

§ 23. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa i oznacza symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy D – dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg (w obszarze objętym planem), zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejących pasów drogowych oraz z zastrzeżeniem lokalnych zawężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem terenów wzdłuż dróg:
  - a) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **1 KDD** – od 10,00 m do 24,40 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,
  - b) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **2 KDD** – od 10,00 m do 21,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,
  - c) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **3 KDD** – od 10,00 m do 21,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,
  - d) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **4 KDD** – od 10,00 m do 16,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,
  - e) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **5 KDD** – od 10,00 m do 17,10 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,
  - f) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **6 KDD** – od 7,00 m do 17,10 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 7,00 m,
  - g) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **7 KDD** – od 4,00 m do 18,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 4,00 m.

§ 24. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg wewnętrznych i oznacza symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejących dróg wewnętrznych oraz z zastrzeżeniem lokalnych zawężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem terenów wzdłuż dróg:
  - a) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1 KDW** – od 4,00 m do 10,60 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 4,00 m,

- b) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2 KDW** – od 5,00 m do 18,80 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m,
- c) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **3 KDW** – od 5,00 m do 25,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m,
- d) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **4 KDW** – 6,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,
- e) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **5 KDW** – od 6,00 m do 11,40 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,
- f) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **6 KDW** – od 6,00 m do 26,90 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,
- g) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **7 KDW** – od 5,00 m do 15,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m,
- h) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **8 KDW** – od 5,00 m do 18,20 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m,
- i) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **9 KDW** – od 10,00 m do 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,
- j) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **10 KDW** – od 5,00 m do 16,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m,
- k) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **11 KDW** – od 5,00 m do 15,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m,
- l) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **12 KDW** – od 5,00 m do 15,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m,
- m) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **13 KDW** – od 5,00 m do 12,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m.

§ 25. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren komunikacji (ciągu pieszo – rowerowego) i oznacza symbolem **1 KPR**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja (ciąg pieszo – rowerowy);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – rowerowego: od 5,00 m do 7,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość 5,00 m.

§ 26. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji – miejsc do parkowania i oznacza symbolami **1 KS, 2 KS, 3 KS, 4 KS**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja – miejsca do parkowania (w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – wyłącznie garaże w ramach zabudowy towarzyszącej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki budowlanej nie mniej niż 10%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
  - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, garaże, (w tym dwupoziomowe),
  - e) wysokość budynków – nie więcej niż 6,00 m,
  - f) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 30°.

§ 27. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren komunikacji kolejowej i oznacza symbolem **1 KK**.

2. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1, są tożsame z granicami terenu zamkniętego, ustalonymi przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja kolejowa (obiekty budowlane i urządzenia);
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 0%,
  - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 100%,
  - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
  - f) wysokość budynków – nie więcej niż 14,00 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

§ 28. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka i oznacza symbolami **1 ITE**, **2 ITE**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetyka (obiekty i urządzenia);
- 2) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w ust. 1,
  - b) dojść, dojazdów,
  - c) miejsc przeznaczonych do parkowania,
  - d) zieleni izolacyjnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 5%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - f) wysokość budynków nie więcej niż 6,00 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

§ 29. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja i oznacza symbolami **1 ITK**, **2 ITK**, **3 ITK**, **4 ITK**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacja (obiekty i urządzenia);
- 2) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w ust. 1,
  - b) dojść, dojazdów,

- c) miejsc przeznaczonych do parkowania,
- d) zieleni izolacyjnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
  - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
  - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - f) wysokość budynków nie więcej niż 6,00 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

**§ 30.** 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren urządzeń infrastruktury technicznej – telekomunikacja i oznacza symbolem **1 ITT**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia infrastruktury technicznej telekomunikacja (obiekty i urządzenia);
- 2) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w ust. 1,
  - b) dojść, dojazdów,
  - c) miejsc przeznaczonych do parkowania,
  - d) zieleni izolacyjnej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
  - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
  - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
  - f) wysokość budynków nie więcej niż 6,00 m,
  - g) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, kolorystyka obiektów budowlanych**

**§ 31.** 1. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:
  - a) linie zabudowy nieprzekraczalne dla nowej zabudowy (od linii rozgraniczających tereny dróg), oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b:
    - w odległości 4,0 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy Z - zbiorcza, oznaczony symbolem **1 KDZ**,
    - w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy Z - zbiorcza, oznaczonych symbolami **2 KDZ, 3 KDZ, 4 KDZ, 5 KDZ**,
    - w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy L – lokalna oznaczony symbolami **1 KDL**,

- w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa, oznaczonych symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD, 7 KDD**,
- w odległości 4,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW**,
- w odległości 4,0 m, liczonej od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczony symbolem **1 KPR**,

b) linie zabudowy nieprzekraczalne, o których mowa w lit. a, nie obejmują:

- elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m,
- wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,5 m,
- gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,5 m,
- balkonów, galerii oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,8 m,
- podjazdów dla niepełnosprawnych;

2) pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, a liniami rozgraniczającymi poszczególnych dróg, dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki budowlanej w sytuacji realizacji na działkach bezpośrednio sąsiadujących zabudowy towarzyszącej.

3. Dopuszcza się, w budynkach, kondygnację podziemną.

4. Dopuszcza się zachowanie geometrii dachu i wysokości budynku istniejącego, w sytuacji jego przebudowy, rozbudowy, z zastrzeżeniem ust. 5.

5. W sytuacji rozbudowy związanej ze zmianą geometrii dachu obowiązują ustalenia w zakresie geometrii dachu, jak dla poszczególnych rodzajów terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

6. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:

- 1) stosowanie dla elewacji bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;
- 2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych – barwy czerwonej lub brązowej lub brązowo – czerwonej;
- 3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z dopuszczeniem szarej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu, parkingu);
- 4) dopuszcza się stosowanie odcieni metalizowanych w barwach srebra i miedzi dla systemów elewacyjnych w nowych technologiach.

7. Dla terenów objętych planem ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 20,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu dla poszczególnych terenów.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu**

§ 32. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz składowania odpadów lub ich przetwarzania;
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:

- a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania (w tym obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę) oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
- b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu:
- a) tereny z podstawowym przeznaczeniem: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW**, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** – jak pod zabudowę mieszkaniową,
- b) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami **MNU** – jak na cele mieszkaniowo – usługowe,
- c) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usług publicznych oznaczone symbolami **1 UP**, **3 UP** – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- d) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1 ZP**, **2 ZP**, **3 ZP** – jak na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
- e) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone symbolem **RM**, jak na cele mieszkaniowo – usługowe.

## Rozdział 5.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 33. 1. W obszarze objętym planem, dla ochrony zabytku (stanowiska) archeologicznego o ustalonej lokalizacji (nie wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa opolskiego), uwzględnionego na rysunku planu, ustala się granicę strefy ochrony archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu.

2. Strefa, o której mowa w ust. 1, obejmuje teren, w którym mieści się stanowisko archeologiczne o ustalonej lokalizacji, zgodnie z poniższym wykazem:

| Numer stanowiska w Białej Nyskiej  | Typ stanowiska    | Kultura | Chronologia |
|------------------------------------|-------------------|---------|-------------|
| 1<br>(nr 17 na obszarze 94-31 AZP) | grodzisko – zamek | –       | XIII w.     |

3. W obszarze objętym planem, zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z poniższym wykazem:

| L.p. | Miejscowość | Obiekt                                                                                                      | Data powstania                         | Nr decyzji o wpisie do rejestru |
|------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 1.   | Biała Nyska | cmentarz parafialny wraz z: kościołem cmentarnym p.w. św. Jana Ewangelisty, ogrodzeniem (mur przykościelny) | k. XIX w.,<br>1892 r.<br><br>k. XVI w. | 264/90<br>z 31.07.1990 r.       |
| 2.   | Biała Nyska | zespół zamkowy– brama zamkowa                                                                               | poł. XVI w.                            | 736/64<br>z 16.03.1964 r.       |
| 3.   | Biała Nyska | park krajobrazowy                                                                                           | XVIII/ XIX w.                          | 70/83<br>z 01.08.1983 r.        |

4. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmującą tereny oznaczone symbolami **2 ZP**, **3 U**, **1 KPR**, w tym fragment parku krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego.

5. Dla strefy B ustala się, z zastrzeżeniem ochrony obiektów na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w ust. 3, zakaz lokalizacji obiektów blaszanych.

## **Rozdział 6.**

### **Granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych**

§ 34. 1. Ustala się granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, w których mieszczą się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **1 ZP**, **2 ZP**, **3 ZP** oraz teren wód powierzchniowych – staw, oznaczony symbolem **1 WSs**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się obiekty budowlane, w szczególności pawilony sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe, w tym związane z usługami gastronomii, urządzenia rozrywkowe, związane z krótkoterminowymi wydarzeniami, wyłącznie na czas trwania każdorazowo krótkoterminowego wydarzenia.

3. Ustala się granice terenów służących organizacji imprez masowych, w których mieszczą się tereny oznaczone symbolami **2 ZP**, **3 ZP**.

## **Rozdział 7.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 35. 1. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 109 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 32 pkt 3.

2. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione granice Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Dla terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 2, mają zastosowanie przepisy ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody – odpowiednio uchwała Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.

4. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

5. W obszarze objętym planem nie występują ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 36. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
- 2) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
- 3) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej, oraz pozostałej zabudowy nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

2. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 37. 1. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

2. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione pasy izolujące tereny cmentarzy (oznaczonych symbolami **1 ZC**, **2 ZC**), o szerokości 50,00 m i 150,00 m (liczonej każdorazowo od linii rozgraniczającej cmentarz), w których mają zastosowanie przepisy ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych i oznaczone na rysunku planu.

3. W obszarze objętym planem ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, tożsame z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, z zastrzeżeniem § 40 ust. 1 pkt 7.

4. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, o których mowa w ust. 3, obejmują tereny oznaczone symbolami **2 PU**, **3 PU**, **4 PU** i **5 PU**, w ich liniach rozgraniczających.

5. Dopuszcza się dla budynków istniejących, usytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy, roboty budowlane, za wyjątkiem odbudowy (wymiany kubatury).

6. Dopuszcza się dla zabudowy istniejącej o innym przeznaczeniu niż ustalonym w planie, roboty budowlane polegające na:

- 1) przebudowie;
- 2) rozbudowie, nadbudowie, zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 38. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, w obszarze objętym planem, poprzez układ komunikacyjny, na który składają się: drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz komunikacja wewnętrzna odpowiednio, powiązany z zewnętrznym układem dróg publicznych.

§ 39. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4:

| I.p.                                | Rodzaj usługi/produkcja, składy, magazyny, rzemiosło nieuciążliwe /inne | Jednostka odniesienia.                      | Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Usługi publiczne.</b>            |                                                                         |                                             |                                                                                                 |
| 1.                                  | Usługi administracyjne, biura, urzędy, usługi inne                      | 10 zatrudnionych                            | nie mniej niż 2                                                                                 |
| 2.                                  | Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie                                | 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej    | nie mniej niż 2                                                                                 |
| 3.                                  | Obiekty wystawowe                                                       | 100 użytkowników jednocześnie               | nie mniej niż 20                                                                                |
| 4.                                  | Kina, teatry, kluby, ośrodki kultury                                    | 100 użytkowników jednocześnie               | nie mniej niż 20                                                                                |
| <b>Biura, usługi.</b>               |                                                                         |                                             |                                                                                                 |
| 5.                                  | Usługi profesjonalne                                                    | 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej    | nie mniej niż 2                                                                                 |
| <b>Handel, gastronomia, hotele.</b> |                                                                         |                                             |                                                                                                 |
| 6.                                  | Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>          | 100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej | nie mniej niż 3                                                                                 |
| 7.                                  | Usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby        | 100 miejsc konsumpcyjnych                   | 30                                                                                              |
| 8.                                  | Hotele, motele,                                                         | 10 łóżek                                    | nie mniej niż 2,5<br><br>nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla autokaru w ramach usługi |
| <b>Sport i rekreacja.</b>           |                                                                         |                                             |                                                                                                 |

|                                                               |                                                                                                                 |                                                                   |                   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 9.                                                            | Urządzenia terenowe sportu i rekreacji – w szczególności place sportowe, boiska, ponadto obiekty sportowe kryte | 1000 m <sup>2</sup> powierzchni lub 150 użytkowników jednocześnie | nie mniej niż 15  |
| Obiekty produkcyjne, składy, magazyny, rzemiosło nieuciążliwe |                                                                                                                 |                                                                   |                   |
| 10.                                                           | Obiekty produkcyjne, rzemiosło (usługowe)                                                                       | 10 zatrudnionych                                                  | nie mniej niż 1,5 |
| 11.                                                           | Składy, magazyny                                                                                                | 500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej                          | nie mniej niż 2   |
| 12.                                                           | Obiekty obsługi produkcji i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych                       | 10 zatrudnionych                                                  | nie mniej niż 1,5 |
| Inne.                                                         |                                                                                                                 |                                                                   |                   |
| 13.                                                           | Ogrody działkowe                                                                                                | 100 działek                                                       | nie mniej niż 10  |
| 14.                                                           | Cmentarze                                                                                                       | 10 000 m <sup>2</sup>                                             | nie mniej niż 15  |

2. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, ustala się 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie.

3. Dla funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu, ustala się 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

4. W sytuacji realizacji zabudowy niepodlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 1, koniecznym jest zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej), z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Dopuszcza się niewyznaczanie miejsc do parkowania dla terenów przeznaczonych dla infrastruktury technicznej.

6. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
- 2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
- 3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
- 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 40. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:

- a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
- b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków na zasadach:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do oczyszczalni ścieków poza obszarem objętym planem, z dopuszczeniem lokalnych oczyszczalni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem § 32 pkt 3;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);

4) zaopatrzenie w gaz na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody gazowe z urządzeniami i obiektami budowlanymi);

5) zaopatrzenie w energię ciepłą na zasadach:

- a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
- b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru (w tym elektrowni wiatrowych) oraz biogazowni;
- 8) telekomunikacji na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody telekomunikacyjne z urządzeniami i obiektami budowlanymi), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 5, 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę, przebudowę, sieci infrastruktury technicznej, na zasadach:

- 1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
- 2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

#### **Rozdział 11.**

**Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4**

§ 41. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%.

#### **Rozdział 12.**

##### **Przepisy końcowe**

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

✓  
**BURMISTRZ NYSY**  
*Kordian Kolbiarz*

Projekt nie budzi  
zastrzeżeń pod względem  
formalno-prawnym

**RADCA PRAWNY**

*Aleksandra Markiewicz*

**PODINSPEKTOR**

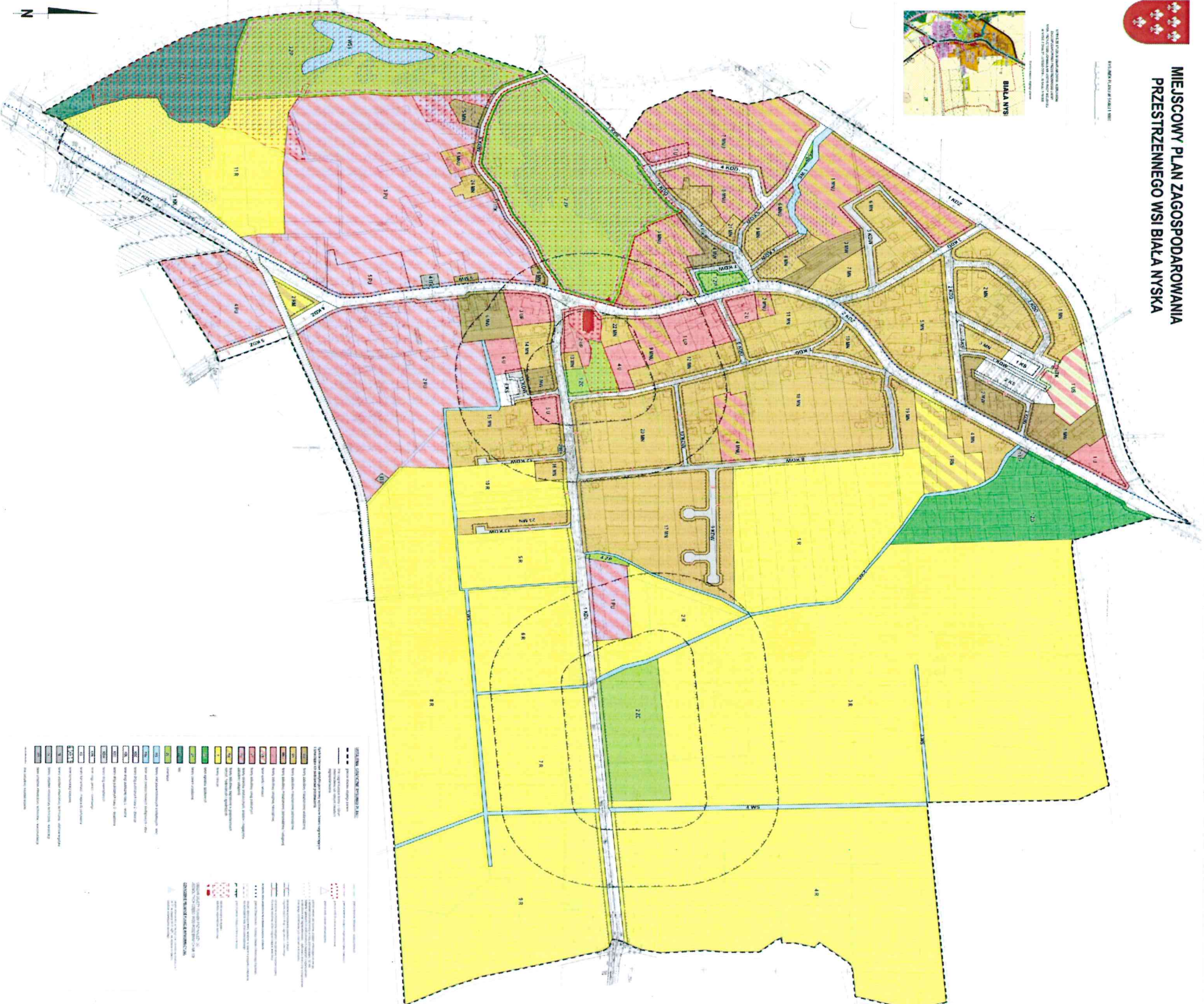
*Marta Ludwikowska*

**NACZELNIK WYDZIAŁU**

*Sławomir Piwowarczyk*



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI BIAŁA NYSKA**



**PODINSPEKTOR**  
*Marta Zindnikowska*  
**NACZELNIK WYDZIAŁU**  
*Sławomir Piwoarczyk*

**BURMISTRZ NYSY**  
*Kordian Kalbierz*

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie I i II wyłożenia do publicznego wglądu.**

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.12.2018 r. do 30.01.2019 r. W ustalonym terminie (nieprzekraczalnym) do dnia 14.02.2019r. wpłynęło 15 uwag.

Burmistrz Nysy rozstrzygnął złożone uwagi w następujący sposób:

- 1) 9 uwag uwzględnił w części i nie uwzględnił w części;
- 2) 6 uwag uwzględnił w całości.

W związku z powyższym projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od 12.08.2019 r. do 11.09.2019 r. W ustalonym terminie (nieprzekraczalnym) do dnia 26.09.2019 r. wpłynęła 1 uwaga, która została nieuwzględniona w całości przez Burmistrza Nysy.

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

**1 wyłożenie:**

- 1) uwaga nr 1 – złożona w dniu 09.01.2019r. – nieuwzględniona w części - w odniesieniu do działki nr 57, w zakresie zmiany przeznaczenia tej działki z terenu rolniczego na przeznaczenie dla terenu z możliwością zabudowy domem mieszkalnym jednorodzinnym.

**Uzasadnienie:**

Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do działki nr 57 w zakresie zmiany przeznaczenia tej działki z terenu rolniczego na teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka w ww. obowiązującym studium w całości położona jest w ramach terenu z przewagą użytkowania rolniczego (R);

- 2) uwaga nr 2 – złożona w dniu 28.01.2019r. – nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia całości działek z terenu rolniczego na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. Wschodni fragment działki nr 5/21 i środkowy fragment działki nr 2/4 zostały przeznaczone pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 4 KDD.

**Uzasadnienie:**

Obowiązujące przepisy wskazują na konieczność określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów ustalonych dla zabudowy (terenów budowlanych). Wyznaczona, w projekcie planu, droga publiczna klasy dojazdowej będzie miała za zadanie obsługę komunikacyjną potencjalnej zabudowy jaka może zostać zrealizowana zarówno w pozostałych częściach działek nr 5/21, 2/4, jak i na działkach sąsiadujących przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

- 3) uwaga nr 3 – złożona w dniu 28.01.2019r. – nieuwzględniona w części - w odniesieniu do działek nr 67/2, 69/4, 70/4. Ich wschodnie fragmenty zostały przeznaczone pod drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8KDW.

**Uzasadnienie:**

Obowiązujące przepisy wskazują na konieczność określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów ustalonych dla zabudowy (terenów budowlanych);

- 4) uwaga nr 4 – złożona w dniu 28.01.2019r. – nieuwzględniona w części - w odniesieniu do działki nr 69/4 – jej wschodni fragment został przeznaczony pod drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8KDW.

Uzasadnienie:

Obowiązujące przepisy wskazują na konieczność określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów ustalonych dla zabudowy (terenów budowlanych);

- 5) uwaga nr 5 – złożona w dniu 29.01.2019r. – nieuwzględniona w części – w odniesieniu do działki nr 1, której środkowy fragment został przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 4 KDD.

Uzasadnienie:

Obowiązujące przepisy wskazują na konieczność określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów ustalonych dla zabudowy (terenów budowlanych). Wyznaczona, w projekcie planu, droga publiczna klasy dojazdowej będzie miała za zadanie obsługę komunikacyjną potencjalnej zabudowy jaka może zostać zrealizowana zarówno w pozostałych częściach działki nr 1 jak i na działkach sąsiadujących przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej;

- 6) uwaga nr 6 – złożona w dniu 31.01.2019r. – nieuwzględniona w części – w odniesieniu do działek nr 67/2, 69/4, 70/4. Ich wschodnie fragmenty zostały przeznaczone pod drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8 KDW.

Uzasadnienie:

Obowiązujące przepisy wskazują na konieczność określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów ustalonych dla zabudowy (terenów budowlanych);

- 7) uwaga nr 7 – złożona w dniu 01.02.2019r. – nieuwzględniona w części – w odniesieniu do działek nr 67/2, 68/2, 69/4, 70/4. Ich wschodnie fragmenty zostały przeznaczone pod drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 8KDW.

Uzasadnienie:

Obowiązujące przepisy wskazują na konieczność określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów ustalonych dla zabudowy (terenów budowlanych);

- 8) uwaga nr 8 – złożona w dniu 01.02.2019r. – nieuwzględniona w części – w odniesieniu do działki nr 57 w zakresie zmiany przeznaczenia tej działki z terenu rolniczego na przeznaczenie dla terenu z możliwością zabudowy domem mieszkalnym jednorodzinnym. Ponowienie uwagi złożonej w dniu 09.01.2019r. (jako uwagi nr 1).

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w odniesieniu do działki nr 57 w zakresie zmiany przeznaczenia tej działki z terenu rolniczego na teren z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka w ww. obowiązującym studium w całości położona jest w ramach terenu z przewagą użytkowania rolniczego (R);

- 9) uwaga nr 9 – złożona w dniu 11.03.2019r. – nieuwzględniona w części – w odniesieniu do działki nr 190, w zakresie wnioskowanych wymiarów garażu – 13,0m x 8,0m.

Uzasadnienie:

Uwaga nieuwzględniona w części w zakresie wnioskowanych wymiarów garażu 13,0m x 8,0m. Działka nr 190 stanowiąca własność gminy Nysa usytuowana jest w projekcie planu w części w ramach terenu oznaczonego symbolem 8MN. Garaż jako obiekt towarzyszący zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej można zrealizować na wyżej wymienionej działce zgodnie z obowiązującymi przepisami, jednakże nie o wymiarach wnioskowanych (13m x 8m), ze względu na kształt i wymiary części działki nr 190 usytuowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 8MN, oraz przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy;

**2 wyłożenie:**

- 10) uwaga nr 10 – złożona w dniu 26.09.2019r. – nieuwzględniona w całości – w odniesieniu do działki nr 1. Środkowy fragment działki nr 1 został przeznaczony pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną symbolem 4 KDD.

Uzasadnienie:

Obowiązujące przepisy wskazują na konieczność określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów ustalonych dla zabudowy (terenów budowlanych). Wyznaczona, w projekcie planu, droga publiczna klasy dojazdowej będzie miała za zadanie obsługę komunikacyjną potencjalnej zabudowy jaka może zostać zrealizowana zarówno w pozostałych częściach działki nr 1 jak i na działkach sąsiadujących przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

Burmistrz Nysy  
Kordian Kolbiarz

PODINSPEKTOR NACZELNIK WYDZIAŁU

Id: D28B8D74-056C-479A-B184-DB94387C5CCF. Projekt

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie  
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą  
do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

§ 1. Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy następujących, ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, polegających na:

- 1) przebudowie, remoncie istniejących dróg gminnych, budowie dróg gminnych;
- 2) przebudowie, remoncie istniejących przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, budowie przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, w zakresie koniecznym i niezbędnym.

§ 2. Źródłem finansowania inwestycji, wymienionych w § 1 będą:

- 1) środki własne Gminy Nysa;
- 2) środki zewnętrzne, z uwzględnieniem funduszy pomocowych.

§ 3. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**Burmistrz Nysy**  
*Kordian Kolbiarz*

**PODINSPEKTOR**      **NACZELNIK WYDZIAŁU**

*Marta Sudałkowska*      *Sławomir Piwowarczyk*

## Uzasadnienie

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska

Podstawą sporządzenia miejscowego planu jest uchwała nr XXXIII/520/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska.

Głównym celem sporządzenia miejscowego planu jest ustalenie w formie prawa miejscowego, przeznaczenia terenów oraz sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów. W granicach sporządzania miejscowego planu nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie sporządzania planu zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Nysie o przystąpieniu do opracowania planu oraz o terminie składania wniosków. Plan uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie.

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 31.12.2018 r. do 30.01.2019 r., z nieprzekraczalnym terminem wnoszenia uwag do dnia 14.02.2019 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 23.01.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Plan został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od 12.08.2019 r. do 11.09.2019 r., z nieprzekraczalnym terminem wnoszenia uwag do dnia 26.09.2019 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 29.08.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

1. Plan, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 ÷ 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.), ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 ÷ 4 ww. ustawy, w tym:

1) zostały uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie:

- MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- U – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
- US – teren zabudowy sportu i rekreacji,
- UP – tereny zabudowy usług publicznych,
- PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- R – tereny rolnicze,
- ZD – teren ogrodów działkowych,
- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- ZL – lasy,
- ZC – cmentarze,
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy,
- WSs – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw,
- KDZ – tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza,
- KDL – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
- KDD – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,

- KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- KPR – teren komunikacji (ciąg pieszo – rowerowy),
- KS – tereny komunikacji (miejsca do parkowania),
- KK – teren komunikacji kolejowej,
- ITE – tereny elektroenergetyki,
- ITK – tereny kanalizacji,
- ITT – teren telekomunikacji.

Ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy terenów (w tym zasady kształtowania zabudowy), organ sporządzający – Burmistrz Nysy, ważył interes publiczny i interesy prywatne, a także wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.

W odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – dla terenów, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy (uwzględniające wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa).

Uwzględniono w planie efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz kształtowanie struktur przestrzennych:

- plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala tereny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy usługowej będącej elementem programu terenów i urządzeń usługowych, stanowiących wyposażenie podstawowe obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019r. poz.1443), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,

- plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, jako kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach wskazanej wyżej jednostki osadniczej,

- plan zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala nowe tereny dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, poza obszarami o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach wskazanych wyżej jednostek osadniczych (w szczególności w kontekście minimalizowania uciążliwości związanych z produkcją i obsługą produkcji w stosunku do zabudowy mieszkaniowej wsi, poprawy sytuacji na rynku pracy, zwiększenia atrakcyjności zamieszkania),

- w obszarze objętym planem ustalono, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW obejmują tereny oznaczone symbolami **2 PU**, **3 PU**, **4 PU** i **5 PU** w ich liniach rozgraniczających. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2018r. poz. 2389, ze zm.) – art. 2 pkt 22: „*odnawialne źródło energii* – odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymywaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów”. Plan zakazuje lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni. Zatem jeżeli rozmieszczenie konkretnego urządzenia z ww. katalogu, z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru (w tym elektrowni wiatrowych) i biogazowni, wytwarzającego energię z odnawialnego źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW będzie oddziaływało na otoczenie w taki sposób, jaki będzie determinował konieczność ustanowienia ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz nastąpi znaczące oddziaływania tego urządzenia na środowisko i zajdzie potrzeba dokonania ustaleń w zakresie strefy ochronnej, to wówczas strefa ochronna winna mieścić się w granicach ustalonych w planie terenów pod budowę ww. urządzeń,

– w obszarze objętym planem ustalono zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowi,

d) uwzględniono w planie efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz kształtowanie struktur przestrzennych,

e) wprowadzono zasady ochrony i kształtowania środowiska w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie, uwzględniając zasadę zrównoważonego rozwoju, przede wszystkim, wprowadzono rozwiązania planistyczne zapewniające ochronę wód podziemnych, oraz określone zostały zasady prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, telekomunikację, na terenach objętych planem. Plan uwzględnia tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (w zakresie ochrony przed hałasem);

2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono poprzez wskazanie, obiektów zabytkowych (nieruchomych) wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, chronionych na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także poprzez wskazanie, w tym na rysunku planu, zabytku (stanowiska) archeologicznego o określonej lokalizacji (nie wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa opolskiego) wraz z ustaleniem strefy ochrony archeologicznej;

3) w obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej;

4) potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenie wskaźników pozwalających na realizację minimalnej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) w obszarze objętym planem zostały uwzględnione obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Zgodnie z postanowieniem Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 24 czerwca 2019r. Inwestorzy planując zagospodarowania terenów w ramach ww. obszaru powinni mieć świadomość, że lokalizowanie inwestycji na terenie zawala stwarza jedynie pozorne bezpieczeństwo, a w przypadku awarii istniejących obwałowań (przerwanie korpusu wału lub przelanie się wody przez koronę w czasie katastrofalnych powodzi) teren jest narażony na zalanie;

6) w obszarze objętym planem nie występują zagrożenia mające wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, obszary osuwania się mas ziemnych;

7) plan nie ustala zamierzeń związanych z zakładami o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

8) plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wymagał natomiast uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 20 listopada 2018r., znak GZ.tr.602.244.2018, wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III o powierzchni 1,6359 ha, położonych na terenie gminy Nysa, w obrębie Biała Nyska;

9) uwzględniono w planie walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności poprzez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji. Nastąpi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, umożliwiające, poprzez realizację zjazdów publicznych lub indywidualnych, dostęp do układu dróg publicznych. Generalnie, nowe tereny zostały wyznaczone, przy uwzględnieniu dostępności do istniejącego układu komunikacyjnego, w tym poprzez istniejące i projektowane do realizacji drogi publiczne klasy D, a także projektowane drogi wewnętrzne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu terenów pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media;

10) nastąpi maksymalne i racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.

2. Stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art.17 pkt 6 lit b tiret czwarte ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego planu, dowodzi, że projekt tego planu spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia

planu, wyżej wymienione organy, nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Na kolejnym etapie procedury opiniowania i uzgadniania Wojewódzki Sztab Wojskowy w Opolu, Śląski Oddział Straży Granicznej w Raciborzu, uzgodnił przedmiotowy plan.

3. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione przez organ sporządzający – Burmistrza Nysy, poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie, zgodnie z rozpatrzeniem, wniosków złożonych do projektu planu, przez osoby fizyczne oraz przez organy opiniujące i uzgadniające.

4. W sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nastąpi budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w zakresie koniecznym i niezbędnym. Można uznać, iż w obszarze objętym planem znajdują się i mogą pojawić się sieci infrastruktury technicznej, których budowa lub realizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektów zlokalizowanych lub lokalizowanych w ramach ww. obszaru, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów i których realizacja nastąpi w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem (Polskie sieci Elektroenergetyczne na etapie opiniowania projektu planu pismem z dnia 21 grudnia 2017r. poinformowały, iż w obszarze objętym planem nie ma obiektów elektroenergetycznych będących własnością PSE S.A. jak również w planach rozwojowych krajowej sieci przesyłowej nie przewiduje się w obszarze objętym planem nowych obiektów elektroenergetycznych o napięciu 220 kV i wyższym, Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Świerklanach pismem z dnia 29.12.2017 r., znak OS-DL.402.508.2017.3/JS poinformował, iż w obszarze objętym planem nie eksploatuje sieci gazowej wysokoprężnej).

5. Podczas prac nad planem zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie oraz zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska wraz z podaniem terminu o zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

b) wszczęcie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do planu z zachowaniem przepisów dotyczących zawiadomień i uzgodnień zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do planu,

c) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

d) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o ponownym wyłożeniu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

6. Podczas prac nad planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania planu.

7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Ustalenia planu są zgodne z treścią "Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa", przyjętej uchwałą nr XLVI/669/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa. Zgodnie z ww. analizą, obszar objęty planem położony jest w ramach obszaru znacznego zainteresowania inwestycyjnego, a także w obszarze wymagającym sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co zostało potwierdzone w "Ocenie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa", przyjętej 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.

8. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja ustaleń planu będzie związana z realizacją dróg publicznych gminnych, odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, co będzie stanowiło obciążenie budżetu Gminy Nysa. Gmina może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie planu jako aktu prawa miejscowego, na zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu opłaty planistycznej, jak

również na długofalowe korzyści ekonomiczne, wynikające w szczególności ze wzrostu podatków od nieruchomości w miarę realizacji ustaleń planu (prognozowane obciążenia gminy oraz wpływy do budżetu gminy z tytułu realizacji ustaleń planu określa prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego).

Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy plan, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

**BURMISTRZ NYSY**

*Kordian Kolbiarz*

**PODINSPEKTOR**

**NACZELNIK WYDZIAŁU**

*Marta Ludwikowska*

*Sławomir Piwowarczyk*