Projekt

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia ..... 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 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 2019r. poz. 60, 235, 730, 1009,1524, 1696, 1716, i 1815), w związku z uchwałą nr XXVI/394/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów 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 terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmuje obszar w granicach określonych uchwałą nr XXVI/394/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 października 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów.

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):

- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

- **MZ** – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat,
- **MZp** – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: pensjonat,
- **MZU** – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat i zabudowy usług nieuciążliwych,
- **MZL** – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat i zabudowy usług nieuciążliwych oraz zabudowy rekreacji indywidualnej,
- **U** – tereny zabudowy usług nieuciążliwych,
- **UC** – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,
- **UHG** – tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu i gastronomii,
- **UK** – tereny zabudowy usług kultury,
- **US** – tereny sportu i rekreacji,
- **USp** – tereny sportu i rekreacji (plaża piaszczysta, trawiasta),
- **UTc** – teren usług turystyki (pola namiotowe, campingi),
- **R** – teren rolniczy,
- **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej,
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **ZL** – lasy,
- **WS** – teren wód powierzchniowych, śródlądowych,
- **WT** – teren urządzeń wodnych,
- **KDG** – teren drogi publicznej klasy G – główna,
- **KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
- **KP** – teren ciągu pieszego,
- **KS** – tereny komunikacji – miejsca do parkowania,
- **ITE** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- **ITK** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne,

e) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

f) granicę strefy ochrony archeologicznej,

g) oznaczenie wymiarowania szerokości w liniach rozgraniczających drogi, ciągu pieszo – jezdnego, ciągu pieszego,

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

2. Granice terenów służących organizacji imprez masowych, obejmują tereny w granicach obszaru objętego planem, z wyłączeniem terenów dróg publicznych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów lasów.

3. Na rysunku planu uwzględniono granice obszarów ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych:

1) granicę Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) granicę Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Zbiornik Nyski".

4. Na rysunku planu następujące oznaczenia pełnią funkcję informacyjną:

1) granice obrębów ewidencyjnych Skorochów i Głębinów;

2) zabytek (stanowisko) archeologiczne o określonej lokalizacji nr 15 (nr 56 na obszarze 93-31 AZP), nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.

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

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz 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 nieprzeznaczonego 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) zieleń urządzoną, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleń izolacyjną,

c) budowle terenowe, w szczególności podjazdy, schody, oczka wodne,

d) sieci infrastruktury technicznej,

e) obiekty i urządzenia ochrony przeciwpożarowej;

6) **istniejącej działce lub zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień uchwalenia 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, niewymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu;

10) **terenie zabudowy zamieszkania zbiorowego i usługowej** – należy przez to rozumieć teren, na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;

11) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej, 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, baz sprzętu budowlanego;

12) **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;

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) **usługach obsługi ruchu turystycznego** – należy przez to rozumieć, w szczególności pawilony informacyjne, wypożyczalnie rowerów, sprzętu wodnego, plażowego, węzły sanitarne, instalacje wystawowe, w tym związane z krótkoterminowymi wydarzeniami, wieże widokowe, terenowe urządzenia sportu i rekreacji, miejsca obsługi korzystających ze środków komunikacji publicznej lub komunikacji indywidualnej;

17) **dachu spadzistym** - należy przez to rozumieć dach: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy;

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) **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;

20) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do zaspakajania potrzeb sportowych i rekreacyjnych w zakresie aktywnego wypoczynku, niestanowiące 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 oraz wiatami, boiska, korty tenisowe, instalacje sportowo – rekreacyjne takie jak parki linowe, obiekty służące imprezom plenerowym.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, 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 parkingowa 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, o ile nie określono inaczej w pozostałych przepisach niniejszej uchwały.

2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco, przynależne zagospodarowanie terenu, o ile nie jest wykluczone lub inaczej regulowane w przepisach niniejszego planu, z zastrzeżeniem, w szczególności, zakazów określonych w przepisach, ustanowionych na podstawie upoważnienia art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody, dotyczących obszaru chronionego krajobrazu „Otmuchowsko – Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu".

§ 6. 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**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem, iż na terenach oznaczonych symbolami **4 MN** i **10 MN** wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,

b) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,

h) geometria dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12° dla budynków garaży, budynków gospodarczych,

i) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, 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.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy rekreacji indywidualnej i oznacza symbolami **1 ML, 2 ML, 3 ML, 4 ML, 5 ML, 6 ML, 7 ML, 8 ML, 9 ML, 10 ML, 11 ML, 12ML, 13 ML, 14 ML, 15 ML, 16 ML, 17 ML, 18 ML, 19 ML, 20 ML, 21 ML.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,3,

b) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

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°, z dopuszczeniem dachów spadzistych, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu do 55°.

§ 8. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat i oznacza symbolami **1 MZ, 2 MZ, 3 MZ, 4 MZ, 5 MZ, 6 MZ, 7 MZ, 8 MZ, 9 MZ, 10 MZ, 11 MZ, 12 MZ, 13 MZ, 14 MZ, 15 MZ, 16 MZ.**

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

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcja mieszkalna wbudowana w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego,

b) zabudowa usługowa, w tym handlu i gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, w tym wbudowana w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego,

c) zabudowa sportu i rekreacji indywidualnej, w tym terenowe urządzenia sportu i rekreacji, w szczególności boiska, baseny, tory i trasy jazdy konnej, na terenach oznaczonych symbolami **14 MZ**,

d) zabudowa sportu i rekreacji,

e) zabudowa usług turystyki – pola namiotowe, campingi,

f) zabudowa usług publicznych na terenie oznaczonym symbolem **9 MZ,**

g) zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,

b) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%, z dopuszczeniem na terenie oznaczonym symbolem **2 MZ** – nie mniej niż 15%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielostanowiskowe, naziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków garaży, gospodarczych, wiat, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,

h) geometria dachu – dach spadzisty o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° ÷ 45°, dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, z dopuszczeniami:

– na terenie oznaczonym symbolem **2 MZ** dachu o kącie nachylenia połaci w przedziale 22° ÷ 45°,

– na terenie oznaczonym symbolem **9 MZ** dachu wielospadowego o kącie nachylenia połaci w przedziale $10° \div 45°$,

– na terenie oznaczonym symbolem **14 MZ**, dachu spadzistego, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°,

i) dopuszcza się stosowanie okien połciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o linach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem;

4) zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym w zakresie usług sportu i rekreacji indywidualnej, zabudowy usługowej w tym handlu i gastronomii oraz zabudowy usług publicznych na terenie oznaczonym symbolem **9 MZ**, może być realizowane na samodzielnych działkach budowlanych (niezależnie od przeznaczenia podstawowego), z zastrzeżeniem pkt 5;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu według pkt 3.

§ 9. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat oraz zabudowy rekreacji indywidualnej i oznacza symbolami **1 MZL, 2 MZL**.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcja mieszkalna wbudowana w bryłę budynku zamieszkania zbiorowego realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego,

b) zabudowa usługowa, w tym handlu i gastronomii, obsługi ruchu turystycznego, w tym wbudowana w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego,

c) zabudowa sportu i rekreacji indywidualnej, w tym terenowe urządzenia sportu i rekreacji, w szczególności boiska, baseny, tory i trasy jazdy konnej,

d) zabudowa sportu i rekreacji,

e) zabudowa usług turystyki – pola namiotowe, campingi,

f) zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,

b) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielostanowiskowe, naziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków garaży, gospodarczych, wiat, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,

h) geometria dachu – dach spadzisty o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°,

i) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o linach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem.

§ 10. 1. Wydziela się, na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: pensjonat i oznacza symbolami **1 MZp, 2 MZp, 3 MZp, 4 MZp, 5 MZp, 6 MZp, 7 MZp.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: pensjonat;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcja mieszkalna wbudowana w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego,

b) usługa nieuciążliwa wbudowana w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego,

c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach oznaczonych symbolami **2 MZp ÷ 4 MZp,**

d) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

f) 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 1,2,

b) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 30%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielostanowiskowe, naziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków garaży, gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,

h) geometria dachu – dach spadzisty, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° ÷ 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, na terenie oznaczonym symbolem **2 MZp**;

4) zagospodarowanie zgodnie z przeznaczeniem dopuszczalnym w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, może być realizowane na samodzielnych działkach budowlanych (niezależnie od przeznaczenia podstawowego), z zastrzeżeniem pkt. 5;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu według § 6 ust. 2 pkt 2.

§ 11. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat i zabudowy usług nieuciążliwych i oznacza symbolami **1 MZU, 2 MZU, 3 MZU, 4 MZU.**

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

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat,

b) zabudowa usług nieuciążliwych, w tym handlu i gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcja mieszkaniowa, wbudowana w bryłę budynku realizowanego w ramach zabudowy zamieszkania zbiorowego,

b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

c) zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,

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 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielostanowiskowe, naziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków:

- nie więcej niż 12,00 m dla zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego,

- nie więcej niż 6,00 m dla pozostałej zabudowy, nie wymienionej w tiret pierwsze,

h) geometria dachu – spadzisty o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° ÷ 45°.

§ 12. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usług nieuciążliwych i oznacza symbolami **1 U**, **2 U**, **3** U, **4 U**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług nieuciążliwych;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obiekty magazynowe na terenie oznaczonym symbolem **2U**,

b) zabudowa rekreacji indywidualnej na terenie oznaczonym symbolem **4 U**,

c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

d) zabudowa towarzysząca na terenach oznaczonych symbolami **1 U**, **2 U**, **3 U**;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,

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 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielo poziomowe,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków gospodarczych, garaży, budynków w zabudowie rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 6,00 m,

h) geometria dachu – spadzisty, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci w przedziale 30 ÷ 45°, z dopuszczeniem dla obiektów magazynowych, usług handlu i gastronomii oraz budynków w zabudowie rekreacji indywidualnej, dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°.

§ 13. 1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i oznacza symbolem **1 UC**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi kultury,

b) zabudowa usług nieuciążliwych, w tym usług gastronomii,

c) zabudowa sportu i rekreacji,

d) obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym stacje paliw,

e) zabudowa towarzysząca;

3) usługi, o których mowa w pkt 2 lit a ÷ c 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 1,8,

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 60%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielostanowiskowe, naziemna kondygnacja z miejscami do parkowania, naziemne kondygnacje z miejscami do parkowania, podziemna kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m,

g) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

§ 14. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu i gastronomii i oznacza symbolami **1 UHG, 2 UHG, 3 UHG, 4 UHG, 5 UHG, 6 UHG**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa z zakresu handlu i gastronomii;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) funkcja zamieszkania zbiorowego wbudowana w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego,

b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

c) zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,6,

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 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków gospodarczych, garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,

h) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° ÷ 45°.

§ 15. 1. Wydziela się, na rysunku, planu liniami rozgraniczającymi tereny zabudowy usług kultury i oznacza symbolami **1 UK, 2 UK.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług kultury;

2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) zabudowa usług nieuciążliwych, w tym gastronomii,

b) zabudowa usług obsługi ruchu turystycznego,

c) urządzenia związane z krótkoterminowymi wydarzeniami (podium, muszla koncertowa) na terenie oznaczonym symbolem **1 UK**;

3) zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem na terenie oznaczonym symbolem **1 UK**;

4) usługi, o których mowa w pkt 2 lit a ÷ b mogą być wbudowane w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego lub jako odrębny budynek;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,

b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki budowlanej – nie mniej niż 30%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania oraz garaże wyłącznie na terenie **2 UK**,

f) wysokość budynków nie więcej niż 10,00 m,

g) geometra dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

§ 16. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny sportu i rekreacji i oznacza symbolami **1 US, 2 US, 3 US, 4 US, 5 US, 6 US.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa sportu i rekreacji;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi obsługi ruchu turystycznego,

b) zabudowa usług gastronomii,

c) zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,55,

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 55%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

f) wysokość budynków nie więcej niż 10,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków gospodarczych – nie więcej niż 6,00 m,

h) geometra dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

§ 17. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny sportu i rekreacji (plaża piaszczysta, trawiasta) i oznacza symbolami **1 USp, 2 USp**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – sport i rekreacja (plaża piaszczysta, trawiasta);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa z zakresu obsługi ruchu turystycznego, usługi gastronomii, z zastrzeżeniem pkt 3,

b) obiekty budowlane: kładki, przystanie wodne;

3) zakaz realizacji budynków trwale związanych z gruntem;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

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 90%,

c) powierzchnia zabudowy (niezwiązanej trwale z gruntem) w stosunku do powierzchni terenu nie więcej niż 10%,

d) wysokość obiektów (niezwiązanych trwale z gruntem) – nie więcej niż 5,00 m,

e) geometria dachu obiektów (niezwiązanych trwale z gruntem) – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, dach spadzisty o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

§ 18. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren usług turystyki (pola namiotowe i campingi) i oznacza symbolem **1 UTc**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – usługi turystyki (pola namiotowe, campingi);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi obsługi ruchu turystycznego,

b) zabudowa usług handlu i gastronomii,

c) zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,

b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%,

c) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

f) wysokość budynków nie więcej niż 8,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków gospodarczych, garaży – nie więcej niż 6,00 m,

h) geometra dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

§ 19. 1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren rolniczy i oznacza symbolem **1 R**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) obsługa produkcji gospodarki rolnej, hodowlanej, ogrodniczej: obiekty i urządzenia,

b) zieleń nieurządzona: zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;

3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:

a) dróg wewnętrznych (dojazdowych do gruntów rolnych),

b) urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi, a także innych sieci infrastruktury technicznej (niewymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze),

c) obiektów i urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość budowli i urządzeń – nie więcej niż 10,00 m,

b) wysokość budynków – nie więcej niż 6,00 m,

c) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

§ 20. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zieleni urządzonej i oznacza symbolami **1 ZP, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP, 5 ZP, 6 ZP, 7 ZP, 8 ZP, 9 ZP, 10 ZP.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa usług obsługi ruchu turystycznego;

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 § 43,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

f) wysokość zabudowy nie więcej niż 5,00m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

g) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 30°.

§ 21. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zieleni izolacyjnej i oznacza symbolami **1 ZI, 2 ZI, 3 ZI, 4 ZI, 5 ZI, 6 ZI.**

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

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 80%;

b) zakaz realizacji budynków.

§ 22. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny lasów i oznacza symbolami **1 ZL, 2 ZL, 3 ZL, 4 ZL, 5 ZL, 6 ZL.**

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

§ 23. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren wód powierzchniowych śródlądowych i oznacza symbolem **1 WS**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe: zbiornik wodny Nysa wraz z brzegiem, urządzeniami wodnymi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty budowlane: kładki, przystanie wodne;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów – utrzymanie zbiornika wodnego Nysa, z dopuszczeniem jego przebudowy.

§ 24. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren urządzeń wodnych i oznacza symbolem **1 WT**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia wodne;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 2,

b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu może stanowić dowolny procent, w tym 0%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu do 100%.

§ 25. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej klasy G – główna i oznacza symbolem **1 KDG**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy G – główna;

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, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego oraz przebiegu granicy obszaru objętego planem – od 15 00 m do 25,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 15,00 m.

§ 26. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza i oznacza symbolem **1 KDZ**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy Z – zbiorcza;

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 (zgodnie z rysunkiem planu), przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego – od 13 00 m do 52,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 13,00 m.

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

2. Dla terenu, o których 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 (zgodnie z rysunkiem planu), przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego – od 15 00 m do 51,00 m przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 15,00 m.

§ 28. 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, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 17 KDD, 18 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;

4) szerokość w liniach rozgraniczających dróg (zgodnie z rysunkiem planu), przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejących pasów drogowych:

a) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **1 KDD** – od 10,00 m do 32,00 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 12,00 m do 23,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

c) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **3 KDD** – od 12,00 m do 29,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

d) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **4 KDD** – od 12,00 m do 28,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

e) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **5 KDD** – od 12,00 m do 24,70 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

f) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **6 KDD** – od 12,00 m do 25,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

g) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **7 KDD** – od 12,00 m do 31,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

h) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **8 KDD** – od 12,00 m do 25,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

i) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **9 KDD** – od 10,00 m do 25,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,

j) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **10 KDD** – od 12,00 m do 22,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

k) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **11 KDD** – od 10,00 m do 25,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,

l) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **12 KDD** – od 10,00 m do 39,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,

m) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **13 KDD** – od 12,00 m do 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 12,00 m,

n) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **14 KDD** – od 13,00 m do 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 13,00 m,

o) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **15 KDD** – od 10,00 m do 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,

p) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **16 KDD** – od 10,00 m do 15,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,00 m,

q) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **17 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,

r) drogi publicznej klasy D – dojazdowa oznaczonej symbolem **18 KDD** – od 4,50 m do 26,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 4,50 m.

§ 29. 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, 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 17 KDW, 18 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 (z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem, ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu):

a) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1 KDW** – od 5,00 m do 13,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 5,00 m,

b) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2 KDW** – od 6,00 m do 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

c) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **3 KDW** – od 6,00 m do 12,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

d) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **4 KDW** – od 6,00 m do 10,00 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 10,00 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 7,00 m do 12,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 7,00 m,

g) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **7 KDW** – od 6,00 m do 10,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

h) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **8 KDW** – od 6,00 m do 11,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

i) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **9 KDW** – od 6,00 m do 17,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

j) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **10 KDW** – od 6,00 m do 10,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

k) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **11 KDW** – od 6,00 m do 11,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

l) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **12 KDW** – od 6,00 m do 14,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

m) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **13 KDW** – od 7,00 m do 17,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 7,00 m,

n) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **14 KDW** – od 8,00 m do 13,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 8,00 m,

o) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **15 KDW** – od 6,00 m do 20,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

p) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **16 KDW** – od 8,00 m do 17,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 8,00 m,

q) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **17 KDW** – od 6,00 m do 12,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,00 m,

r) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **18 KDW** – od 4,00 m do 11,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 4,00 m.

§ 30. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny ciągów pieszo – jezdnych i oznacza symbolami **1 KX, 2 KX, 3 KX, 4 KX, 5 KX, 6 KX, 7 KX, 8 KX**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – ciągi pieszo – jezdne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu (z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem, ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu):

a) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **1 KX** – 5,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

b) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **2 KX** – 5,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

c) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **3 KX** – 5,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

d) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **4 KX** – od 5,00 m do 17,50 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

e) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **5 KX** – 5,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m,

f) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **6 KX** – od 3,50 m do 18,20 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 3,50 m,

g) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **7 KX** – od 4,50 m do 9,70 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 4,50 m,

h) ciągu pieszo – jezdnego oznaczonego symbolem **8 KX** – od 5,00 m do 12,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 5,00 m.

§ 31. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren ciągu pieszego i oznacza symbolem **1 KP**.

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

1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem – od 4,50 m do 9,00 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 4,50 m.

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

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

1) przeznaczenie podstawowe – miejsca do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa z zakresu obsługi ruchu turystycznego;

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 działki budowlanej nie mniej niż 10%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 20%,

d) wysokość budynków – nie więcej niż 6,00 m,

e) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 30°.

§ 33. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń infrastruktury technicznej - elektroenergetyka i oznacza symbolami **1 ITE, 2 ITE, 3 ITE, 4 ITE, 5 ITE, 6 ITE, 7 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) miejsca przeznaczone 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 z wskaźnikami ustalonymi w § 43,

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°.

§ 34. 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) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w § 43,

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 ładu przestrzennego, kolorystyka obiektów budowlanych

§ 35. 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 i lit. c:

- w odległości 5,00 m i 10,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy G – główna, oznaczonej symbolem **1 KDG**,
- w odległości 2,00 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczonej symbolem **1 KDZ**,
- w odległości 3,00 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy L – lokalna oznaczonej symbolem **1 KDL**,
- w odległości 3,00 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, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 17 KDD, 18 KDD**,
- w odległości 3,00 m liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1 KDW, 2KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW, 15 KDW, 16 KDW, 17 KDW, 18 KDW**,

b) linię zabudowy nieprzekraczalną tożsamą z liniami rozgraniczającymi teren **2 UK**,

c) 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 0,50 m,
- wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,50 m,
- gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,50 m,
- balkonów, galerii oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,80 m,
- podjazdów dla niepełnosprawnych,
- termoizolacji;

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

2. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.

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 bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej, zielonej;

2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych – cegły 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).

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 rodzajów terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 36. 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 zbierania 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 i c,

   b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit. c,

   c) zakazuje się odprowadzania wód opadowych z połci dachowych i utwardzonych powierzchni do studni chłonnych, zlokalizowanych na terenach znajdujących się w odległości mniejszej niż 30,00 m od górnej krawędzi skarpy od strony zbiornika wodnego Nysa;

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 jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** – jak pod zabudowę mieszkaniową,

b) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy zamieszkania zbiorowego takiej jak hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, oznaczone symbolem **MZ**, tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy zamieszkania zbiorowego takiej jak hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe oraz zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczone symbolem **MZL**, tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy zamieszkania zbiorowego takiej jak pensjonat, oznaczone symbolem **MZp**, teren z podstawowym przeznaczeniem zabudowy zamieszkania zbiorowego (takiej jak hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe) i usługowej z zakresu handlu i gastronomii, oznaczony symbolem **MZU**, tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **U**, w sytuacji realizacji odpowiednio funkcji mieszkaniowej (w ramach przeznaczenia uzupełniającego) – jak na cele mieszkaniowo – usługowe,

c) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **ML**, tereny z podstawowym przeznaczeniem dla usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **US, USp** (plaża piaszczysta, trawiasta), tereny z podstawowym przeznaczeniem dla usług turystyki (pola namiotowe, campingi), oznaczone symbolami **UTc** – jak na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 37. 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 o średnicy 75,00 m, w którym mieści się stanowisko archeologiczne o ustalonej lokalizacji, zgodnie z poniższym wykazem:

Numer stanowiska	Typ stanowiska	Kultura	Chronologia
15 (nr 56 na obszarze 93-31 AZP)	ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego	przeworska	późny okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze

Rozdział 6.
Granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych

§ 38. 1. Ustala się granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, w których mieszą się tereny usług sportu i rekreacji (plaża piaszczysta, trawiasta) oznaczone symbolem **USp**.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się 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 w granicach obszaru objętego planem, z wyłączeniem dróg publicznych oraz z wyłączeniem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i lasów.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 39. 1. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 109 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 36 pkt 3.

2. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione granice:

1) Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

2) obszaru Natura 2000 „Zbiornik Nyski" PLB160002.

3. Dla terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 2 mają zastosowanie przepisy ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody (odpowiednio uchwała Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, plan zadań ochronnych – Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 "Zbiornik Nyski" PLB160002).

4. 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

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

1) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, nie mniejszą niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 135°;

2) powierzchnię działki dla mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, nie mniejszą niż 180 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 135°;

3) powierzchnie działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, nie mniejszą niż 400 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 135°;

4) powierzchnię działki dla zabudowy rekreacji indywidualnej nie mniejszą niż 200 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 135°;

5) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej oraz pozostałej zabudowy nie mniejszą niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m, oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 135°.

2. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

3. Dla zabudowy istniejącej o innym przeznaczeniu niż ustalonym w planie, dopuszcza się 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

§ 42. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, w obszarze objętym planem, poprzez drogi publiczne, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo – jezdne oraz komunikację wewnętrzną odpowiednio, powiązane z zewnętrznym układem dróg publicznych.

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

L.p.	Rodzaj usługi/ rzemiosło nieuciążliwe, magazyny.	Jednostka odniesienia.	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.
Usługi publiczne.			
1.	Usługi administracyjne, biura, urzędy	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
2.	Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie	100m² pow. 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
Biura, usługi.			
5.	Usługi profesjonalne	100m² pow. użytkowej	nie mniej niż 2
Handel, gastronomia, hotele.			
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²	100m² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 3
7.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²	100m² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 4
8.	usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby	100 miejsc konsumpcyjnych	30
9.	Hotele, motele, domy wypoczynkowe, pensjonaty, schroniska młodzieżowe	10 łóżek	nie mniej niż 2,5 nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla autokaru w ramach usługi
Sport i rekreacja.			
10.	Urządzenia terenowe sportu i rekreacji – w szczególności place sportowe, boiska, ponadto obiekty sportowe kryte	1000m² powierzchni lub 150 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 15
Rzemiosło nieuciążliwe, magazyny.			
11.	Rzemiosło (usługowe)	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
12.	magazyny	100m² pow. użytkowej	nie mniej niż 2

2. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej 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 usługi 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.

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

1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach: zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);

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), z dopuszczeniem lokalnych oczyszczalni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków,

b) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem § 36 pkt 3 lit. b;

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 cieplną 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

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

Przepisy końcowe

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

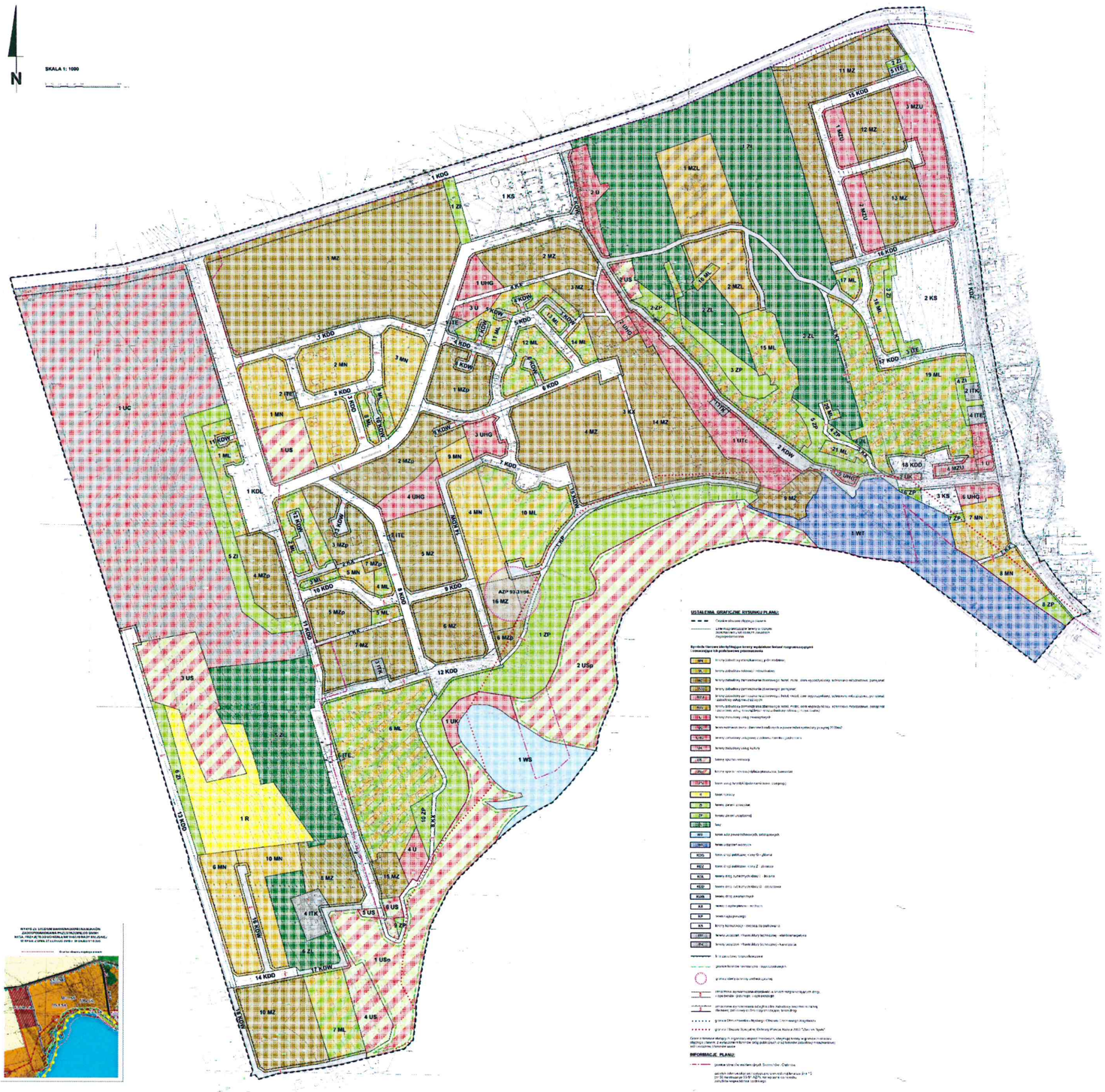
BURMISTRZ NYSY
Kordian Kolbiarz

Projekt nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym
Radca Prawny
Grażyna Jankowska-Mazguła
Op. 484/88

PODINSPEKTOR
Marta Ludwikowska

NACZELNIK WYDZIAŁU
Sławomir Piwowarczyk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW REKREACYJNYCH WSI SKOROCHÓW ORAZ CZĘŚCI WSI GŁĘBINÓW



USTALENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

Symbole literowe określające tereny wydzielone ustawą rozgraniczającą i nieustającą lub podlegające przekształceniu

- MN, MNZ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW, MWZ – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNU, MWU – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom opieki społecznej, schroniska młodzieżowe, pensjonat
- MNUp, MWUp – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: pensjonat
- MNUz, MWUz – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom opieki społecznej, schroniska młodzieżowe, pensjonat zakładowy usług hotelarskich
- MNUs, MWUs – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom opieki społecznej, schroniska młodzieżowe, zakładowy usług hotelarskich, mieszkaniowe służbowe
- MNL, MWL – tereny mieszkaniowe usługowe
- MNUK, MWUK – tereny mieszkaniowe - tereny kwalifikowanych w planie jako tereny wymagające przekształcenia
- MNUA, MWUA – tereny mieszkaniowe usługowe z zakresu handlu, gastronomii
- MNUH, MWUH – tereny mieszkaniowe usług kultury
- UHG – tereny sportu i rekreacji
- UHGp – tereny sportu i rekreacji - tereny sportu i rekreacji - basenowe
- UHGU – tereny usług turystyki (parki rozrywki, kluby, kasyna)
- U – tereny usługowe
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZI, ZIp – lasy
- WS – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych
- WT – tereny urządzeń wodnych
- KDG – tereny dróg publicznych: klasy G - główne
- KDZ – tereny dróg publicznych: klasy Z - zbiorcze
- KDL – tereny dróg publicznych klasy L - lokalne
- KDD – tereny dróg publicznych klasy D - dojazdowe
- KDW – tereny dróg wewnętrznych
- KX – tereny ciągów pieszo - rowerowych
- KP – tereny ciągów pieszych
- KS – tereny komunikacji - obsługa transportu
- KDGT – tereny urządzeń - Trasa Alicji Tarnowskiej - obsługa transportu
- KDZT – tereny urządzeń - Trasa Alicji Tarnowskiej - komunikacja

- granice terenów o różnym sposobie użytkowania
- granice obszaru objętego planem
- obiekty budowlane wymagające ochrony ze względu na zagrożenie hałasem drogi, linie kolejowe, zakłady przemysłowe, usługowe
- obiekty budowlane wymagające ochrony ze względu na zagrożenie hałasem linie kolejowe, zakłady przemysłowe, usługowe, drogi
- granice Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Dolina Nysy
- granice terenów zamkniętych, obszarów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

INFORMACJE PLANU:

- granice strefy ochrony konserwatorskiej Stare Miasto - Ostrówka
- granice obszaru górniczego

PODINSPEKTOR
Marta Zatkiewicz-Wolska

NACZELNIK WYDZIAŁU
Sławomir Piwowarczyk

BURMISTRZ NYSY
Kordian Kolbiarz

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, II, III i IV wyłożenia do publicznego wglądu.

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

1) od 07.05.2018r. do 06.06.2019r. W ustalonym terminie (nieprzekraczalnym) do dnia 21.06.2018r. wpłynęły 4 uwagi, po obligatoryjnym terminie składania uwag wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Nysy rozstrzygnął złożone uwagi w następujący sposób:

   a) 2 uwagi uwzględnił w części (w części nie uwzględnił),

   b) 2 uwagi nie uwzględnił w całości,

   c) 1 uwagę (złożoną po obligatoryjnym terminie składania uwag) uwzględnił w części (w części nie uwzględnił);

2) w zakresie niezbędnym do dokonania zmian od 13.08.2018r. do 12.09.2018r. W ustalonym terminie (nieprzekraczalnym) do dnia 27.09.2018r. wpłynęły 4 uwagi. Burmistrz Nysy rozstrzygnął złożone uwagi w następujący sposób – 4 uwagi uwzględnił w części (w części nie uwzględnił);

3) w zakresie niezbędnym do dokonania zmian od 17.12.2018r. do 21.01.2019r. W ustalonym terminie (nieprzekraczalnym) do dnia 05.02.2019r. nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym, nie zachodziła potrzeba ich rozpatrywania przez Organ właściwy do rozpatrzenia tychże uwag – Burmistrza Nysy i podejmowania stosownych rozstrzygnięć;

4) w zakresie niezbędnym do dokonania zmian od 23.09.2019r. do 22.10.2019r. W ustalonym terminie (nieprzekraczalnym) do dnia 06.11.2019r. nie wpłynęły żadne uwagi. W związku z powyższym, nie zachodziła potrzeba ich rozpatrywania przez Organ właściwy do rozpatrzenia tychże uwag – Burmistrza Nysy i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

2. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów:

<u>1 wyłożenie</u>:

1) **uwaga nr 1*** – (nr 1 w ramach I wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 14.06.2018r. i nieuwzględnienie uwagi w zakresie:

   - przeznaczenia dla zabudowy usługowej handlu i gastronomii części północnej terenu przeznaczonego dla zabudowy rekreacji indywidualnej (oznaczonego symbolem 10ML, konsekwentnie tym symbolem w projekcie planu do uchwalenia),

   - przeznaczenia dotychczasowego terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej handlu i gastronomii (oznaczonego symbolem 4 UHG, konsekwentnie tym symbolem w projekcie planu do uchwalenia) dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,

   - rozbudowy układu komunikacyjnego – drogi oznaczonej symbolem 9 KDD, jaka obsługiwałaby tereny, o których mowa w tiret pierwsze,

   - ustalenia ciągu pieszo – jezdnego wzdłuż brzegu jeziora Nyskiego.

   <u>Uzasadnienie:</u>

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi akt prawa miejscowego o charakterze generalnym i abstrakcyjnym z czego wynika prawo jak i obowiązek wprowadzenia norm władczych o charakterze autonomicznym, wielokrotnego zastosowania, skierowanych do nieokreślonej grupy adresatów. Trudno przesądzać na etapie tworzenia przedmiotowego dokumentu, iż w ramach terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej handlu i gastronomii powstanie wyłącznie usługa gastronomii. Ponadto zasada konkurencji dotyczyć będzie również hoteli i pensjonatów w obszarze planu oferujących analogiczne usługi, w tym gastronomii. Teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usługowej handlu i gastronomii w nowej lokalizacji wskazanej przez Strony, nadal będzie stanowił usługę konkurującą z innymi tego typu usługami w obszarze planu.

  Zatem pozostawiono lokalizacje terenów oznaczonych symbolami 10 ML i 4 UHG, jakie były przedmiotem I wyłożenia do publicznego wglądu,

- w związku z nieuwzględnieniem uwagi w zakresie tiret pierwsze i tiret drugie nie uwzględniono uwagi w zakresie tiret trzecie,

- ustalenie terenu dla ciągu pieszo-jezdnego do przedłużenia w kierunku północnym do drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 9 KDD (7 KDD w projekcie planu do uchwalenia) kosztem terenu stanowiącego własność Gminy Nysa. Ustalenie, w projekcie planu, na pozostałym odcinku drogi wewnętrznej (15 KDW w projekcie planu do uchwalenia) nie stanowi o zagrożeniach wymienianych przez Strony. Za pomocą oznakowania (narzędzia poza planistyczne) Gmina może ograniczyć ewentualny ruch jedynie do dojazdów do posesji i ruchu dla pojazdów specjalnych (straż pożarna, pogotowie);

2) **uwaga nr 2** – (nr 2 w ramach I wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 14.06.2018 r. i nieuwzględnienie uwagi w zakresie przeznaczenia działki nr 20 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

   Uzasadnienie:

   Działka nr 20 ma powierzchnię około 300 m^2 (położona jest w ramach terenu z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy rekreacji indywidualnej). Ustalenia projektu planu ustalają wysokość zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 12,00 m, dla zabudowy letniskowej nie więcej niż 6,00 m (wiążą się z tym inne maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy). Działka nr 20 położona jest w dużym kompleksie terenów przeznaczonych, w projekcie planu, dla zabudowy rekreacji indywidualnej (11 ML, 12 ML, 13 ML, 14 ML). Biorąc pod uwagę powyższe, w aspekcie utrzymania w miarę jednorodnych cech potencjalnej zabudowy w zakresie wysokości, zabudowy możliwej do zrealizowania na generalnie niewielkich wydzielonych już geodezyjnie działkach (około 40 działek o powierzchni zbliżonej do 300 m^2) – zasadnym jest nieuwzględnienie uwagi;

3) **uwaga nr 3** – (nr 3 w ramach I wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 14.06.2018 r. i nieuwzględnienie uwagi w zakresie: przeznaczenia działek nr 281/2, 270/5, 165/2 dla usług turystyki (pola namiotowe, campingi), zabudowy zamieszkania zbiorowego hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat.

   Uzasadnienie:

   W projekcie planu zostało uwzględnione wnioskowane przeznaczenie terenu w zakresie w jakim uzasadniła w swojej uwadze Strona składająca uwagę – dla usług sportu i rekreacji, z dopuszczeniem usług obsługi ruchu turystycznego i usług gastronomii. Kategorie terenów nieuwzględnione mają generalnie inne wskaźniki kształtowania zabudowy zagospodarowania terenu. Wprawdzie ustalenia planu są kierowane do abstrakcyjnego odbiorcy, ale powinny być jednoznaczne i przewidywalne w zakresie przeznaczenia terenu i parametrów kształtowania zabudowy. Wnioskowany szeroki katalog przeznaczeń ww. terenu, nie zapewnia przejrzystości ustaleń planu w ww. zakresie. Wnioskowane działki mają łączną powierzchnie około 11 arów;

4) **uwaga nr 4** – (nr 4 w ramach I wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 14.06.2018 r. i nieuwzględnienie uwagi w zakresie:

   - ustalenia dla terenów oznaczonych symbolem MZ w zakresie geometrii dachu – dachy o kącie nachylenia połaci wyłącznie w przedziale 40°÷45°,

- ustalenia nieprzekraczania „bezwzględnej linii zabudowy".

Uzasadnienie:

Geometria dachu dla terenów oznaczonych symbolem MZ została zróżnicowana co pozwoli na kształtowanie obiektów o indywidualnej architekturze (w procesie inwestycyjnym uczestniczy najczęściej architekt, którego warsztat zawodowy i etyka zawodowa ma wpływ na architekturę projektowanego obiektu). Ustalenia projektu planu w zakresie geometrii dachu, mają charakter generalny i abstrakcyjny i nie są kierowane do żadnego konkretnego inwestora. Ponadto, w projekcie planu, została wprowadzona definicja dachu spadzistego (paragraf 4 ust. 1 pkt 16), przez który należy rozumieć *dach jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy*. Tak więc, projekt planu, nie ustala pełnej dowolności w zakresie kształtowania geometrii dachów (nie ustala na przykład dla ww. terenów dachów łamanych, pilastych, wygiętych).

Projekt planu nie wyznacza obowiązujących linii zabudowy („bezwzględnej linii zabudowy"), natomiast wyznacza linie zabudowy nieprzekraczalne i zawiera definicję linii zabudowy nieprzekraczalnej. Ponadto ustala katalog zamknięty elementów, jakie nie obejmują linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) **uwaga nr 5** – (nr 1 po obligatoryjnym terminie składania uwag) złożona w dniu 16.07.2018 r. – nieuwzględniona w zakresie: przeznaczenia w całości wnioskowanej części działki nr 114 (w stanie faktycznym stanowiącej ul. Jaworową) na poszerzenie terenu oznaczonego symbolem 9 ML (9 ML w projekcie planu do uchwalenia).

Uzasadnienie:

Projekt planu uwzględnił trójkąt widoczności (skrzyżowanie ul. Jaworowej z ul. Kasztanową).

2 wyłożenie do publicznego wglądu:

6) **uwaga nr 6** – (nr 2 w ramach II wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 21.09.2018 r. i nieuwzględnienie uwagi w zakresie:

- zmiany wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowanej z 30% na 20% w odniesieniu do wnioskowanych działek nr 281/1 i 270/3,
- zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 40% na 70% w odniesieniu do wnioskowanych działek nr 281/1 i 270/3.

Uzasadnienie:

Organ sporządzający – Burmistrz Nysy utrzymał wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowanej – nie mniej niż 30% (z dopuszczeniem na terenie oznaczonym symbolem **2 MZ** – nie mniej niż 15%) oraz wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 40% taki jaki był ustalony w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, w stosunku do wszystkich terenów oznaczonych symbolem MZ (z powyższym dopuszczeniem). Ze względu na funkcję terenów oznaczonych symbolem MZ zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat, o charakterze rekreacyjnym ww. wskaźniki są racjonalne i nie naruszają ustaleń studium;

7) **uwaga nr 7** – (nr 2 w ramach II wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 21.09.2018 r. i nieuwzględnienie uwagi w zakresie:

- poszerzenia drogi publicznej oznaczonej symbolem 8KDD w formie sięgacza do 8,00 m (**9 KDW** w projekcie planu do uchwalenia),
- zmiany ustalenia drogi wewnętrznej **4 KDW** na drogę publiczną klasy dojazdowa (**14 KDW** w projekcie planu do uchwalenia).

Uzasadnienie:

Obowiązujące przepisy wskazują na konieczność określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenów ustalonych dla zabudowy (terenów budowlanych). Ustalone szerokości dróg w liniach rozgraniczających winny respektować przepisy odrębne w tym zakresie. W związku z powyższym

w projekcie planu została ustalona droga wewnętrzna o szerokości 6,00 m w formie sięgacza i oznaczona symbolem 9 KDW (stanowiąca teren gminny). Uwzględnienie uwagi wymagałoby powtórzenie procedury wyłożenia do publicznego wglądu, gdyż naruszałoby interesy kolejnego właściciela działki.

Została utrzymana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 14 KDW (w projekcie planu do uchwalenia) o szerokości 8,00 m (na przebiegu dłuższym północ – południe biegnąca przez teren gminny). Uwzględnienie uwagi wymagałoby poszerzenia drogi do 10,00 m w liniach rozgraniczających, co generowałoby powtórzenia wyłożenia do publicznego wglądu;

8) **uwaga nr 8** – (nr 3 w ramach II wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 27.09.2018 r. – nieuwzględnienie uwagi w zakresie: wydłużenia drogi publicznej oznaczonej symbolem **21 KDD** (13 KDD w projekcie planu do uchwalenia) w celu obsługi terenu oznaczonego symbolem **5 US**, likwidacji części drogi oznaczonej symbolem **16 KDD** (14 KDD, 17 KDW w projekcie planu do uchwalenia), Burmistrz Nysy – Organ sporządzający nie uwzględnił uwagi w zakresie wydłużenia drogi oznaczonej symbolem **16 KDD**.

Uzasadnienie:

Organ sporządzający – Burmistrz Nysy utrzymał przebieg drogi publicznej oznaczonej symbolem **21 KDD (13 KDD i 18 KDW** w projekcie planu do uchwalenia) oraz utrzymał przebieg drogi oznaczonej symbolem **16 KDD (14 KDD, 17 KDW** w projekcie planu do uchwalenia, stanowiących łącznik pomiędzy drogami publicznymi oznaczonymi w projekcie planu do uchwalenia, symbolami **13 KDD** i **11 KDD** i obsługującymi, miedzy innymi, teren oznaczony symbolem **5US** – jako układ dróg racjonalny z punktu widzenia obsługi terenów zabudowanych i przeznaczonych dla zabudowy;

9) **uwaga nr 9** (nr 4 w ramach II wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 27.09.2018 r. – nieuwzględnienie uwagi w zakresie:

- zmiany wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 30% na 40% w odniesieniu do wnioskowanych działek nr 197 i 198,
- zmiany geometrii dachów – dopuszczenia dachów spadzistych o niesymetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu w odniesieniu do wnioskowanych działek nr 197 i 198.

Uzasadnienie:

Organ sporządzający – Burmistrz Nysy utrzymał wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 30% taki jaki był ustalony w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, w stosunku do wszystkich terenów oznaczonych symbolem MN, MZp.

Projekt planu winien nie naruszać ustaleń studium, gdzie zgodnie z ustaleniami studium *„nową zabudową należy nawiązywać do lokalnych form architektonicznych oraz elementów wiejskiej struktury przestrzennej unikając lokalizowania obiektów o odmiennym charakterze*". Dachy spadziste o niesymetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu nie nawiązują do lokalnych form architektonicznych.

4 wyłożenie do publicznego wglądu:

10) **uwaga nr 10** (nr 1 w ramach IV wyłożenia do publicznego wglądu) – złożona w dniu 05.11.2019 r. – nieuwzględnienie uwagi w zakresie w zakresie zmiany przebiegu trasy planowanego ciągu pieszo-jezdnego (zgodnie z projektem planu – ciągu pieszego) w sposób wskazany w załączniku mapowym (od strony północnej terenu oznaczonego symbolem 6 MZP)

Uzasadnienie:

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 6 MZP (teren zabudowy zamieszkania zbiorowego: pensjonat, ma powierzchnię ok. 26 arów), a fragment działki nr 227 położony w ramach ww. terenu ma pow. ok. 11 arów. Ciąg pieszy oznaczony symbolem 1 KP przebiega od południa terenu oznaczonego symbolem 6 MZP. Organ sporządzający – Burmistrz Nysy utrzymał przebieg ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KP jaki został ustalony w sposób konsekwentny wzdłuż terenu oznaczonego symbolem 1 ZP (z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej), stanowiącego przedpole

terenu oznaczonego symbolem 2 USp z podstawowym przeznaczeniem dla sportu i rekreacji (plaża piaszczysta, trawiasta).

*Po II wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu został zlikwidowany przebieg drogi 13 KDD przez działki nr 166, 167 i 165. Strony nie złożyły uwagi na etapie III wyłożenia do publicznego wglądu, zatem, można uznać, iż uznały rozstrzygnięcie planistyczne jako je zadowalające. Zatem poz. nr 2 (1 część) uwagi nr 1 (złożonej w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu) została rozpatrzona w sposób, który zaakceptowały Strony składające uwagę (na etapie I wyłożenia). W związku z powyższym przedmiotowa uwaga nie została zamieszczona w niniejszym załączniku nr 2.

BURMISTRZ NYSY
Kordian Kolbiarz

PODINSPEKTOR
Marta Ludwikowska

NACZELNIK WYDZIAŁU
Sławomir Piwowarczyk

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
Marta Ludwikowska

NACZELNIK WYDZIAŁU
Sławomir Piwowarczyk

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Nysie, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów, zwany dalej planem lub miejscowym planem.

Podstawą sporządzenia ww. planu jest uchwała nr XXVI/394/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów.

W granicach obszaru objętego planem, w przeważającej części obowiązuje uchwała nr XIX/277/08 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 31 marca 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych w Głębinowie, która w chwili wejścia w życie przedmiotowego planu w jego granicach, utraci moc prawną.

Miejscowy plan jest aktem prawa miejscowego stanowionym przez Radę Miejską w Nysie na podstawie upoważnienia ustawowego (ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Został sporządzony tak, by przyjęte, na podstawie upoważnienia ustawowego, normy uzupełniały wydane przez inne podmioty przepisy powszechnie obowiązujące, kształtujące prawa i obowiązki ich adresatów.

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 sporządzania planu oraz o terminie składania wniosków. Plan uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 07.05.2018r. do 06.06.2018r. z nieprzekraczalnym terminem, składania uwag do 21.06.2018r. W trakcie wyłożenia, w dniu 14.05.2018 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

W wyniku rozpatrzenia uwag przez Organ sporządzający – Burmistrza Nysy plan został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w zakresie niezbędnym do dokonania zmian – w dniach od 13.08.2018 r. do 12.09.2018 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 27.09.2018r. W trakcie wyłożenia, w dniu 24.08.2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

W wyniku rozpatrzenia uwag przez Organ sporządzający – Burmistrza Nysy, jakie wpłynęły w trakcie ww. drugiego wyłożenia do publicznego wglądu (z poniższym zastrzeżeniem) – Burmistrz Nysy, powtórzył procedurę sporządzania planu w zakresie niezbędnym do dokonania zmian w planie następująco:

- powtórzył procedurę uzgadniania i opiniowania w zakresie niezbędnym do dokonania zmian – wystąpił do organów ochrony środowiska (z tytułu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) o uzgodnienie i zaopiniowanie odpowiednio,

- powtórzył procedurę wyłożenia – miejscowy plan został wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu w zakresie niezbędnym do dokonania zmian w dniach od 17.12.2018 r. do 21.01.2019 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 05.02.2019. W trakcie wyłożenia, w dniu 16.01.2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W trakcie procedury wyłożenia wpłynęła 1 uwaga do planu.

Zastrzeżenie: po II wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu został zlikwidowany przebieg drogi 13 KDD przez działki nr 166, 167 i 165. Strony nie złożyły uwagi na etapie III wyłożenia do publicznego wglądu, zatem, można uznać, iż uznały rozstrzygnięcie planistyczne jako je zadawalające. Zatem poz. nr 2 (1 część) uwagi nr 1 (złożonej w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu) została rozpatrzona w sposób, który zaakceptowały Strony składający uwagę (na etapie I wyłożenia). W związku z powyższym przedmiotowa uwaga nie została zamieszczona w załączniku nr 2 do uchwały.

W wyniku przyjęcia przez Radę Miejską w Nysie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa uchwałą Nr VI/67/19 z dnia 27 lutego 2019r., zaszła konieczność weryfikacji zapisów planu zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium. Ponadto w wyniku zmiany ustawy Prawo

Lotnicze zaszła konieczność wystąpienia o uzgodnienie planu do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Burmistrz Nysy, powtórzył procedurę sporządzania planu w zakresie niezbędnym do dokonania zmian w planie następująco:

- powtórzył procedurę uzgadniania w zakresie niezbędnym,

- powtórzył procedurę wyłożenia – miejscowy plan został wyłożony do czwartego publicznego wglądu w zakresie niezbędnym do dokonania zmian od 23.09.2019r. do 22.10.2019r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 06.10.2019r. W trakcie wyłożenia, w dniu 01.10.2019 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. W trakcie procedury wyłożenia wpłynęła 1 uwaga do planu.

1. Miejscowy plan został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17÷20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2÷4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym:

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

-MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem, iż na terenach oznaczonych symbolami **4 MN** i **10 MN** wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

-ML – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,

-MZ – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat,

-MZp – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: pensjonat,

-MZU – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat i zabudowy usług nieuciążliwych,

-MZL – tereny zabudowy zamieszkania zbiorowego: hotel, motel, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, pensjonat i zabudowy usług nieuciążliwych oraz zabudowy rekreacji indywidualnej,

-U – tereny zabudowy usług nieuciążliwych,

-UC – teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2,

-UHG – tereny zabudowy usługowej z zakresu handlu i gastronomii,

-UK – tereny zabudowy usług kultury,

-US – tereny usług sportu i rekreacji,

-USp – tereny usług sportu i rekreacji (plaża piaszczysta, trawiasta),

-UTc – teren usług turystyki – pola namiotowe, campingi,

-R – teren rolniczy,

-ZI – tereny zieleni izolacyjnej,

-ZP – tereny zieleni urządzonej,

-ZL – lasy,

-WS – teren wód powierzchniowych, śródlądowych – zbiornik wodny,

-WT – teren urządzeń wodnych,

-KDG – teren drogi publicznej klasy G – główna,

-KDZ – teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,

-KDL – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna,

-KDD – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,

-KDW – tereny dróg wewnętrznych,

-KX – tereny ciągów pieszo – jezdnych,

-**KP** – teren ciągu pieszego,

-**KS** – tereny miejsc do parkowania,

-**ITE** – tereny elektroenergetyki,

-**ITK** – tereny kanalizacji,

a) ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, organ sporządzający – Burmistrz Nysy, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, a także wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska,

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

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

d) 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, na rysunku planu, zabytku (stanowiska) archeologicznego o określonej lokalizacji (niewpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa opolskiego) wraz z ustaleniem strefy ochrony archeologicznej, obejmującej teren o średnicy 75m;

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 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, na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary osuwania się mas ziemnych;

6) plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymagał natomiast uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Decyzją nr DRW-I.7151.2.2.2018.JR z dnia 13 kwietnia 2018r. Marszałek Województwa Opolskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze gruntów leśnych o powierzchni 2,3684 ha, niestanowiących własności Skarbu Państwa;

7) uwzględniono, w planie, walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności poprzez utrzymanie i kontynuację, w obszarze objętym planem, istniejących oraz planowanych 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 zewnętrznego układu komunikacyjnego, poprzez istniejące i projektowane do realizacji drogi publiczne klasy D, L, a także projektowane ciągi pieszo – jezdne i 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 rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media;

8) 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 plan 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 uzgodnił przedmiotowy plan.

3. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione przez organ sporządzający – Burmistrza Nysy, poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie, zgodnie z rozpatrzeniem, wniosków złożonych do 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, w tym należących do zadań własnych gminy, w zakresie koniecznym i niezbędnym. Przez obszar objęty planem nie przebiegają linie napowietrzne elektroenergetyczne przesyłowe najwyższych napięć 220 i 400 kV, przesyłowo – rozdzielcze 110 kV, magistralne przewody wodociągowe, magistralne przewody kanalizacyjne, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, średniego ciśnienia i nie są ww. elementy infrastruktury projektowane w obszarze objętym planem (co wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego oraz niezgłoszenia w tym zakresie wniosków i uwag przez operatorów poszczególnych sieci).

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.

Za takim tokiem rozumowania przemawiają poniższe orzeczenia sądowe:

(...) Dodania też wymaga, iż ogólnikowe określenie w planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczenia na oznaczonym terenie urządzeń infrastruktury technicznej implikuje przyjęcie możliwości usytuowania typowych, zwykłych urządzeń infrastruktury technicznej, tj. podstawowych urządzeń, których istnienie jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania społeczeństwa i gospodarki. (...) Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Sygn. akt XVII AmE 47/14.

(...) Wmyśl art. 15 ust. 1 u.p.z.p. projekt planu miejscowego zawiera część tekstową i graficzną. Z treści przepisu wynika jednoznacznie, że część graficzna stanowi integralna część planu. Mając to na uwadze, należy rozpatrywać postanowienia części graficznej w ścisłym związku z brzmieniem części tekstowej. Zatem rysunek nie jest „lustrzanym" odbiciem części tekstowej, a dopełnieniem i zobrazowaniem jej treści. Wskazanie dokładnej i konkretnej lokalizacji linii energetycznej na rysunku planu nie jest konieczne. (...) Należy jednoznacznie podkreślić, ze żaden przepis u.p.z.p. i rozporządzenia nie wskazują na wymóg precyzyjnego ustalenia lokalizacji linii energetycznych w planie miejscowym. Co więcej nałożenie takiego obowiązku na władze gminy jest niedopuszczalne, gdyż wkracza we władztwo planistyczne gminy. Inwestor będzie mógł uzyskać pozwolenie na budowę, w tym linii energetycznych, tylko jeżeli będzie to zgodne z przeznaczeniem danego terenu z planem. Wskazuje on rodzaj zabudowy dopuszczonej na danym terenie, a nie konkretną inwestycję mogącą być na nim zlokalizowaną. Taka konkretyzacja następuje na kolejnym etapie inwestycyjnym, tj. w fazie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Zatem wymóg precyzyjnego określenia usytuowania linii energetycznych w rysunku planu narusza zakres władztwa planistycznego gminy. Wyrok NSA OSK 2295/18 , data orzeczenia 08.11.2018r.

Rada ma obowiązek określić, w planie, zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz zasady zagospodarowania. Brak jest definicji legalnej określenia „zasad" w przepisach obowiązujących, zgodnie z definicją PWN „zasada" to „norma postępowania", „ustalony na mocy przepisu sposób postępowania w danych okolicznościach" (a nie projektowanie przebiegów sieci infrastruktury technicznej, tym bardziej, że na przykład *(...)szerokość pasa ochronnego dla linii elektroenergetycznej jest ustalana indywidualnie dla danej linii przy uwzględnieniu wymagań podanych w normach oraz danych konstrukcyjnych linii" dr inż. Jan Strzałka biegły sądowy „Zasady wyznaczania pasów służebności dla linii energetycznych"*). Normą postępowania ustaloną w przedmiotowym planie, w sytuacji budowy, przebudowy sieci infrastruktury technicznej jest:

1)zachowanie ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;

2)przyjęcie parametrów niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz ewentualną budowę, przebudowę sieci infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Ww. wyroki można odnieś do wszystkich sieci infrastruktury technicznej, których budowa lub realizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektów zlokalizowanych lub lokalizowanych w ramach ww. obszaru objętego niniejszym planem.

5. W granicach objętych niniejszym planem przebiega fragment drogi publicznej klasy główna oznaczonej symbolem 1 KDG. W uchwale nr XXXIII/520/17 Rady Miejskiej w Nysie w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów – załączniku graficznym do uchwały – granica północna obszaru objętego planem została określona w taki sposób, iż w obszarze objętym planem znalazł się fragment ww. drogi publicznej klasy głównej o szerokości w liniach rozgraniczających od 15,00 m do 25,00 m. Jednocześnie jest sporządzany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przylegającego od północy do obszaru objętego niniejszym planem. W uchwale nr VII/93/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 marca 2019r. w prawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi – na załączniku graficznym do uchwały – fragment południowej granicy obszaru objętego planem został określony w taki sposób, iż w obszarze objętym planem (na odcinku o wspólnej granicy) znalazł się dopełniający fragment ww. drogi publicznej. Po uchwaleniu ww. planów, przedmiotowa droga publiczna klasy głównej, na przebiegu w obszarach objętych ww. planami na odcinku o wspólnej granicy, na podstawie ustaleń ww. obydwóch planów będzie miała ustaloną szerokość w liniach rozgraniczających 25,00 m.

6. 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 terenów rekreacyjnych wsi Skorochów oraz części wsi Głębinów wraz z podaniem terminów 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 (II) wyłożeniu planu do publicznego wglądu w zakresie niezbędnym do dokonania zmian i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

e) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o kolejnym ponownym (III) wyłożeniu planu do publicznego wglądu w zakresie niezbędnym do dokonania zmian i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,

f) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o kolejnym ponownym (IV) wyłożeniu planu do publicznego wglądu w zakresie niezbędnym do dokonania zmian i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

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

8. 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.

9. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Realizacja ustaleń planu będzie związana z realizacją dróg publicznych gminnych, odcinków sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, co będzie stanowiło obciążenie budżetu Gminy Nysa. Gmina może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie planu jako prawa miejscowego, na zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości w miarę realizacji ustaleń planu, z tytułu opłaty planistycznej, jak również na długofalowe korzyści ekonomiczne, wynikające w szczególności ze wzrostu podatków od nieruchomości (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, jest sporządzana 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 miejscowy plan, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

BURMISTRZ NYSY
Kordian Kolbiarz

PODINSPEKTOR
Marta Ładwikowska

NACZELNIK WYDZIAŁU
Sławomir Piwowarczyk