UCHWAŁA NR XXIII/380/20
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 27 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr VII/93/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 roku.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ograniczony od strony północnej drogą powiatową i fragmentem obwodnicy miasta Nysy, od strony południowej gruntami rolnymi i fragmentem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wsi Głębinów, od strony zachodniej granicą administracyjną Gminy Nysa, a od strony wschodniej granicą ewidencyjną obrębu Głębinów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:2000, stanowiący jego integralną część;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

1) granice opracowania planu miejscowego;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia wymiarów (m);
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
6) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
7) oznaczenia elementów liniowych infrastruktury technicznej;
8) oznaczenia stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice administracyjne;

2) granice terenów zamkniętych;

3) granica strefy ochronnej ujęć wód;

4) oznaczenie stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;

5) oznaczenie Otmuchowsko - Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Definicje i zasady ogólne

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;

4) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, sieci (z wyłączeniem sieci przesyłowych), stacje redukcyjno – pomiarowe gazu, dojazdy, oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;

5) usługach bytowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kształcenia, nauki, biurowe, rzemiosło usługowe i produkcyjne jak: cukiernia, piekarnia oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w tym naprawy pojazdów mechanicznych oraz sprzętu AGD, działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe, bankowe, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, ubezpieczeniowym, doradztwo, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy, drobne usługi, w szczególności fotografia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, siedziby stowarzyszeń, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;

6) usługach turystyki - należy przez to rozumieć: hotel, motel, pensjonat wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;

7) usługi komunikacji - należy przez to rozumieć stacje paliw, warsztaty naprawcze pojazdów samochodowych, usługi gastronomii;

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

§ 5. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;

3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) U - tereny zabudowy usługowej;

5) PU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

6) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

7) R - tereny rolnicze;

8) ZP - tereny zieleni;

9) ZL - lasy;

10) K - kanalizacja;

11) W - ujęcia wód;

12) KK- tereny kolejowe;

13) KDGP - droga główna ruchu przyspieszonego;

14) KDG - droga główna;

15) KDZ - droga zbiorcza;

16) KDW - droga wewnętrzna;

17) KX - ciąg pieszy.

2. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takich potrzeb.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Nysa Kłodzka o kodzie PLRW6000012599, dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stanowiących realizację celów publicznych;

2) lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami: 1PU, 2PU;

3) rozbudowę zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii na terenach oznaczonych symbolami: 1PU, 2PU, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska oraz ochrony przeciwpożarowej;

4) budowę zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii na terenach oznaczonych symbolami: 1PU, 2PU, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska oraz ochrony przeciwpożarowej;

5) na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U lokalizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Zakazuje się:

1) realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami: od 1MN do 4MN, od 1MNU do 5MNU, od 1MW do 3MW, od 1RM do do 4RM, od 1R do 6R, 1ZL, od 1ZP do 3ZP;

2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

3) instalacji do przetwarzania odpadów;

4) lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni.

4. Nakazuje się:

1) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

2) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

5. Ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

6. Uwzględnia się następujące tereny, dla których obowiązują poziomy hałasu:

1) dla terenów o symbolu MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów o symbolu RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

3) dla terenów o symbolach MNU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

4) dla terenów o symbolu MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

7. Obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Uwzględnia się strefę ochronną ujęć wód, o której mowa w § 11 ust. 2 pkt 4.

9. Uwzględnia się działania i zakazy dla części obszaru planu położonego w Otmuchowsko - Nyskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Przedmiotem ochrony są stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków oznaczone na rysunku planu, tj.:

1) stanowisko archeologiczne nr 27 w obrębie Goświnowic - ślad osadnictwa neolitycznego, osada kultury Przeworskiej;

2) stanowisko archeologiczne nr 1 w obrębie Głębinowa - paleolityczny punkt osadniczy;

3) stanowisko archeologiczne nr 2 w obrębie Głębinowa - punkt osadniczy późnośredniowieczny.

2. Uwzględnia się stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków pod numerem nr A-539/80, nr 13 - punkt osadniczy neolityczny, ślad osadnictwa późnośredniowiecznego.

3. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej zakazuje się: lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych.

2. Dopuszcza się urządzenia towarzyszące z uwzględnieniem zasad określonych w przepisach szczegółowych.

3. Dla terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi, obowiązuje minimalna odległość od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami o drogach publicznych oraz/lub minimalna odległość od granicy obszaru kolejowego i osi skrajnego toru zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 9. 1. **Ustalenia dotyczące komunikacji:**

1) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: KDGP (w ciągu drogi krajowej nr 46), KDG (w ciągu drogi wojewódzkiej) KDZ (w ciągu dróg powiatowych nr 1668 O, 1653 O), drogi wewnętrzne KDW i ciąg pieszy KX oraz za pośrednictwem linii kolejowej nr 137 Katowice - Legnica;

2) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 5KDZ poprzez drogi wewnętrzne oznaczone symbolami odpowiednio 7KDW, 8KDW;

3) w przypadku przebudowy lub remontu dróg rozwiązania komunikacyjne należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym zapewnić podjazdy z chodników w miejscach, gdzie jest to możliwe;

4) wskaźniki miejsc parkingowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe oraz miejsc wbudowanych w budynkach oraz wiatach;

5) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z przepisami szczegółowymi.

2. **Zasady w zakresie sieci wodociągowych:**

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z wód powierzchniowych i podziemnych;

2) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

3. **Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:**

1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, tj. lokalizację zbiorników wybieralnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków;

3) w przypadku odprowadzania ścieków przemysłowych o składzie przekraczającym dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, nakazuje się instalowanie niezbędnych urządzeń podczyszczających ścieki, przed wprowadzeniem ich do systemu komunalnego;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;

5) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarty lub zamknięty system kanalizacji deszczowej do wód i ziemi lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. **Zasady w zakresie sieci gazowych:**

1) zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej, przy czym dopuszcza się budowę tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

2) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) dla istniejącego gazociągu o parametrach DN 150 MOP 4,0 MPa, wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi gazociągu po obu stronach;

4) dla istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 110 i DN 315 wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 1 m, tj. po 0,5 m od osi gazociągu po obu stronach;

5) dopuszcza się lokalizację gazociągu DN 200 MOP 6,3 MPa, dla którego wyznacza się strefę kontrolowaną o szerokości 6 m, tj. po 3 m od osi gazociągu po obu stronach.

5. **Zasady zaopatrzenia w energię cieplną -** ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło.

6. **Zasady w zakresie systemu energetycznego:**

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem stosowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;

3) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w systemie kablowym;

4) dla istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 15kV wyznacza się strefy ochronne o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi sieci po obu stronach.

7. **Zasady w zakresie sieci teletechnicznych** - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDGP, 1KDG, 2KDG, 3KDG, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, na którym obowiązują następujące wymagania:

1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;

2) dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleń zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 11. 1. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

1) w strefach kontrolowanych gazociągów obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach odrębnych;

2) w strefach ochronnych napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 15kV obowiązuje:

   a) zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia gatunków drzew osiągających docelową wysokość mogącą grozić kontaktem z przewodami tych linii elektroenergetycznych,

   b) zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów sieci elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych i w normach,

   c) nieprzekraczanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w miejscach dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ograniczeń, o których mowa w pkt 2, nie stosuje się w przypadku likwidacji określonych na rysunku planu napowietrznych sieci elektroenergetycznych o napięciu 15kV lub ich przebudowy na linie podziemne;

4) w granicy strefy ochronnej ujęć wód obowiązują zasady użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązują ograniczenia na terenach przylegających do terenów kolejowych oznaczonych symbolami: 1PU, 2PU, 4MNU, 3MW, 1KDZ, 2KDZ, 1KDGP, 2ZP, 1R, 6R zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN):

1) minimalna wielkość działki powinna wynosić - 400 m^2;

2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 18 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 15^o$.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW):

1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 1500 m^2;

2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 30 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU):

1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 600 m^2;

2) minimalna szerokość działki powinna wynosić działki 20 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 15^o$.

4. Dla terenów zabudowy usługowej (U):

1) minimalna wielkość działki powinna wynosić: 1000 m^2;

2) minimalna szerokość działki 25 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 15^o$.

5. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i terenów zabudowy usługowej (PU):

1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 2000 m^2;

2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 35 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$.

6. Dla pozostałych terenów przeznaczonych w planie na cele inne niż rolne i leśne:

1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 2 m^2;

2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 2 m;

3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić $90^o \pm 20^o$.

7. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielenia niezbędnych działek dla realizacji: urządzeń i obiektów towarzyszących, dla której nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 10.
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

§ 13. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ;

2) teren urządzeń infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolem K;

3) sieci elektroenergetyczne o napięciach 15kV.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi, a w odniesieniu do sieci elektroenergetycznych z ich strefami ochronnymi.

Rozdział 11.
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej

§ 14. 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDGP, KDG;

2) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem KK;

3) gazociągi wysokiego i średniego ciśnienia.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi, a w odniesieniu do gazociągów z ich strefami kontrolowanymi.

Rozdział 12.
Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

2. Uwzględnia się zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) położenie części terenu planu na obszarze chronionego krajobrazu „Otmuchowsko - Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu";

2) granice terenów zamkniętych ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, dla których nie określa się strefy ochronnej;

3) stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków;

4) granicę strefy ochronnej ujęcia wód.

Rozdział 13.
Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

§ 16. 1. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami 1PU, 2PU.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1PU, 2PU dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem biogazowni o takiej mocy.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, szeregowej i atrialnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 20%,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, max 0,60,

   e) wskaźnik miejsc parkingowych co najmniej 2 miejsca parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,

   f) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych max. 9 m, garażowych i gospodarczych max. 6 m,

   g) wysokość urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 15 m,

   h) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 35^{o} do 45^{o}, z kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do frontu działki,

   i) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 25^{o}, z kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do frontu działki;

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, szeregowej i atrialnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 12 %,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 70%,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, max. 0,60,

   e) wskaźnik miejsc parkingowych co najmniej 2 miejsca parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,

   f) wysokość zabudowy max. 8 m,

   g) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30^{o} do 45^{o}, z kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do frontu działki;

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MNU, 2MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe, usługi turystyki;

2) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, szeregowej i atrialnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, max 1,20,

   e) wskaźnik miejsc parkingowych:

      - dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,

      - dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe dla usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,

   f) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych max. 10 m, budynków usługowych 15 m, budynków garażowych i gospodarczych max. 5 m,

   g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 12 m,

   h) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 35^{o}do 45^{o}, kierunek kalenicy dowolny,

   i) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35^{o}, kierunek kalenicy dowolny,

   j) dla budynków usługowych dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45^{o}, kierunek kalenicy dowolny,

k) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych na terenie oznaczonym symbolem 2MNU obowiązują w ograniczenia w użytkowaniu określone w §11 ust. 2 pkt 2 i 3;

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

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe, usługi turystyki;

2) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie szeregowej i atrialnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 8 ust. 3 planu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa § 11 ust. 2 pkt 5 planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, max 1,20,

e) wskaźnik miejsc parkingowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe dla usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,

f) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych i usługowych max. 10 m, budynków garażowych i gospodarczych max. 5 m,

g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 12 m,

h) dla budynków mieszkalnych i usługowych dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 35^{o}do 45^{o}, kalenica równoległa do drogi 1KDZ,

i) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35^{o}, kierunek kalenicy dowolny;

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe;

2) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, szeregowej i atrialnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,1, max 1,20,

e) wskaźnik miejsc parkingowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe dla usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,

f) wysokość zabudowy budynków mieszkalnych max. 10 m, budynków usługowych max. 15 m, budynków garażowych i gospodarczych max. 6 m,

g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 12 m,

h) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 35^{o}do 45^{o}, z kalenicą główną równoległą do drogi 1 KDZ,

i) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35^{o}, kierunek kalenicy dowolny,

j) dla budynków usługowych dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45^{o}, kierunek kalenicy dowolny;

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

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 5MNU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe, usługi turystyki;

2) zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, szeregowej i atrialnej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 25%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,2, max 1,20,

e) wskaźnik miejsc parkingowych:

- dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy usługowej co najmniej 2 miejsca parkingowe dla usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,

f) wysokość zabudowy: budynków mieszkalnych max. 10 m, budynków usługowych max. 15 m, budynków garażowych i gospodarczych max. 6 m,

g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 12 m,

h) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 35^{o}do 45^{o}, z kalenicą główną równoległą do drogi 1 KDGP,

i) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35^{o}, kierunek kalenicy dowolny,

j) dla budynków usługowych dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45^{o}, z kalenicą główną równoległą do drogi 1 KDGP;

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

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 50%,

   c) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 25%,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 1,00,

   e) wskaźnik miejsc parkingowych: co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową,

   f) wysokość zabudowy max. 12 m,

   g) dla budynków mieszkalnych dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 20^{o} do 40^{o}, z kalenicą główną prostopadłą do linii zabudowy,

   h) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych max. 5^{o}, lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35^{o}, z kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy;

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 2MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 50%,

   c) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 25%,

   d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 1,00,

   e) wskaźnik miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową,

   f) wysokość zabudowy max. 10 m,

   g) dla budynków mieszkalnych dach jednospadowy lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci dachowej max. 5^{o},

   h) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy jednospadowe lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowych max. 5^{o}, lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35^{o} z dowolnym układem kalenic;

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 3MW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 8 ust. 3 planu oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa § 11 ust. 2 pkt 5 planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,

c) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 25%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 1,20,

e) wskaźnik miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsca parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny, co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową,

f) wysokość zabudowy max. 12 m,

g) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 20^{o} do 40^{o}, z kalenicą główną równoległą lub prostopadłą do drogi 1KDZ;

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

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla zabudowy usługowej

§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej - usługi komunikacji, usługi turystyki, usługi bytowe;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 15%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 1,20,

e) wskaźnik miejsc parkingowych: co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,

f) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,

g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 25 m,

h) dachy o dowolnej geometrii;

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

Rozdział 16.
Ustalenia szczegółowe dla zabudowy techniczno - produkcyjnej

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami 1PU, 2PU ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;

2) dopuszcza się bocznice kolejowe wraz z infrastrukturą kolejową;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 80%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,3, max 2,00,

e) wskaźnik miejsc parkingowych:

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
- dla zabudowy usługowej najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,

f) wysokość zabudowy budynków max. 20 m,

g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami i związanych z technologią produkcji max. 60 m,

h) dachy o dowolnej geometrii,

i) w strefach kontrolowanych gazociągów średniego ciśnienia, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w §11 ust. 2 pkt 1,

j) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują w ograniczenia w użytkowaniu określone w §11 ust. 2 pkt 2 i 3;

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

Rozdział 17.
Ustalenia szczegółowe dla terenów użytkowanych rolniczo

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) dopuszcza się budowle, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia towarzyszące niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

b) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 35%,

d) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 25%,

e) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,30, max. 0,70,

f) wskaźnik miejsc parkingowych: co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,

g) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,

h) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 15 m,

i) dla budynków mieszkalnych dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 40^o do 45^o, z kalenicą główną dachu usytuowaną prostopadle lub równolegle do frontu działki,

j) dla budynków pozostałych dachy jednospadowe i dwuspadowe o kątach nachylenia połaci max. 45^o z kalenicą główną dachu usytuowaną prostopadle lub równolegle do frontu działki,

k) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych na terenach oznaczonych symbolami 1RM, 2RM obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w §11 ust. 2 pkt 2 i 3;

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

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 4RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;

2) dopuszcza się budowle, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia towarzyszące niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,

   b) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 5%,

   d) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,

   e) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max. 0,15,

   f) wskaźnik miejsc parkingowych: co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,

   g) wysokość zabudowy max. 10 m,

   h) dachy wielospadowe i dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 50^{o}, z kalenicą główną dachu usytuowaną prostopadle lub równolegle do frontu działki,

   i) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w §11 ust. 2 pkt 2 i 3;

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami 3R, 4R, 5R, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) zakazuje się lokalizacji budynków,

   b) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych,

   c) dopuszcza się urządzenia zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji dla mieszkańców wsi i na potrzeby rolnictwa, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne,

   d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 1%,

   e) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 90%,

   f) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,001, max. 0,01,

   g) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 25 m,

   h) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w §11 ust. 2 pkt 2 i 3;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R, 2R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) zakazuje się lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

c) dopuszcza się: urządzenia melioracji wodnych, stawy hodowlane, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji dla mieszkańców wsi i na potrzeby rolnictwa, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne,

d) dopuszcza się obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych,

e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 5%,

f) udział wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 90%,

g) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,001, max. 0,05,

h) wysokość zabudowy max. 25 m,

i) w strefach ochronnych sieci elektroenergetycznych na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 6R, 7R obowiązują ograniczenia w użytkowaniu określone w §11 ust. 2 pkt 2 i 3;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami 12R, 13R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację gazociągów,

b) w strefach kontrolowanych gazociągów, tożsamych z liniami rozgraniczającymi, obowiązują zasady określone w §11 ust. 2 pkt 1,

c) dopuszcza się napowietrzną sieć elektroenergetyczną o napięciu max. 15 kV w miejscu wskazanym na rysunku planu, z wyłączeniem: lokalizacji słupów elektroenergetycznych oraz innych naziemnych urządzeń elektroenergetycznych;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

Rozdział 18.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej,

b) zakazuje się lokalizacji budynków,

c) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 12 m;

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

§ 34. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: lasy;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,

b) zakazuje się lokalizacji budynków,

c) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 12 m;

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

Rozdział 19.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 35. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KK ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe obejmujące obszar kolejowy w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 70%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max. 1,00,

d) wskaźnik miejsc parkingowych, co najmniej co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej dworca kolejowego, co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową oraz co najmniej 1 miejsce parkingowe na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,

e) wysokość zabudowy budynków max. 20 m,

f) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 50 m,

g) dachy o dowolnej geometrii;

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

§ 36. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KK ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe;

2) dopuszcza się infrastrukturę kolejową zgodnie z przepisami odrębnymi oraz inne budynki, budowle i urządzenia techniczne służące do prowadzenia ruchu kolejowego;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu:

a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 5%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,001, max 0,30,

d) wskaźnik miejsc parkingowych, co najmniej 1 miejsce parkingowe dla obsługi,

e) wysokość zabudowy budynków max. 9 m,

f) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów nie będących budynkami max. 50 m,

g) dachy o dowolnej geometrii;

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

§ 37. Dla terenów oznaczonego symbolem 1KDGP ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 25 m do 188 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 38. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDG ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 25 m;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 39. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDG ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej głównej (część) - rezerwa na cele rozbudowy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od linii rozgraniczającej do granicy opracowania planu 10 m, a na odcinku o długości 23 m, od 10 m do granicy opracowania planu, zgodnie z oznaczeniami wskazanymi na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem 3KDG ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej głównej (część) - rezerwa na cele rozbudowy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od linii rozgraniczającej do granicy opracowania planu 9 m, a na odcinku o długości 28 m, od 9 m do granicy opracowania planu zgodnie z oznaczeniami wskazanymi na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 41. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 5KDZ ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających odcinka drogi: 1KDZ od 20 m do 26 m, 2KDZ od 20 m do 28 m, 5KDZ od 20 m do 37 m w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 42. Dla terenów oznaczonych symbolami 3KDZ, 4KDZ, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 3KDZ od 20 m do 24 m, 4KDZ od 20 m do 23 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 43. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 1KDW od 8 m do 30 m; 2KDW od 8 m do 18 m; 3KDW 5m z zatoką o szer. 10 m; 4KDW od 10 m do 18 m; 5KDW 6 m z zatoką o szer. od 5 m do 17 m; 6KDW 10 m, 7KDW od 10 m do 20 m, 8KDW od 10 m do 20 m, 9KDW od 5 m do 12 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 44. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KX ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 3 m;

3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01 %.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolami 1K ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: kanalizacja obejmująca przepompownię ścieków;

2) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 90%,

   b) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max. 0,9,

   c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10%,

   d) wysokość zabudowy max. 5 m;

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

§ 46. Dla terenu oznaczonego symbolem 1W ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: wodociągi obejmujące ujęcia wód podziemnych;

2) w strefach ochrony sanitarnej bezpośredniej ujęcia wód: studni nr ST1 i awaryjnej ST2, tożsamych z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zachowanie nakazów i zakazów ustanowionych dla tych stref decyzją właściwego organu;

3) dopuszcza się urządzenia do poboru wody;

4) zakazuje się lokalizacji budynków;

5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) wysokość zabudowy max. 5 m,

   b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 10%,

   c) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max. 0,1,

   d) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 90%;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

Rozdział 20.
Ustalenia końcowe

§ 47. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 48. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

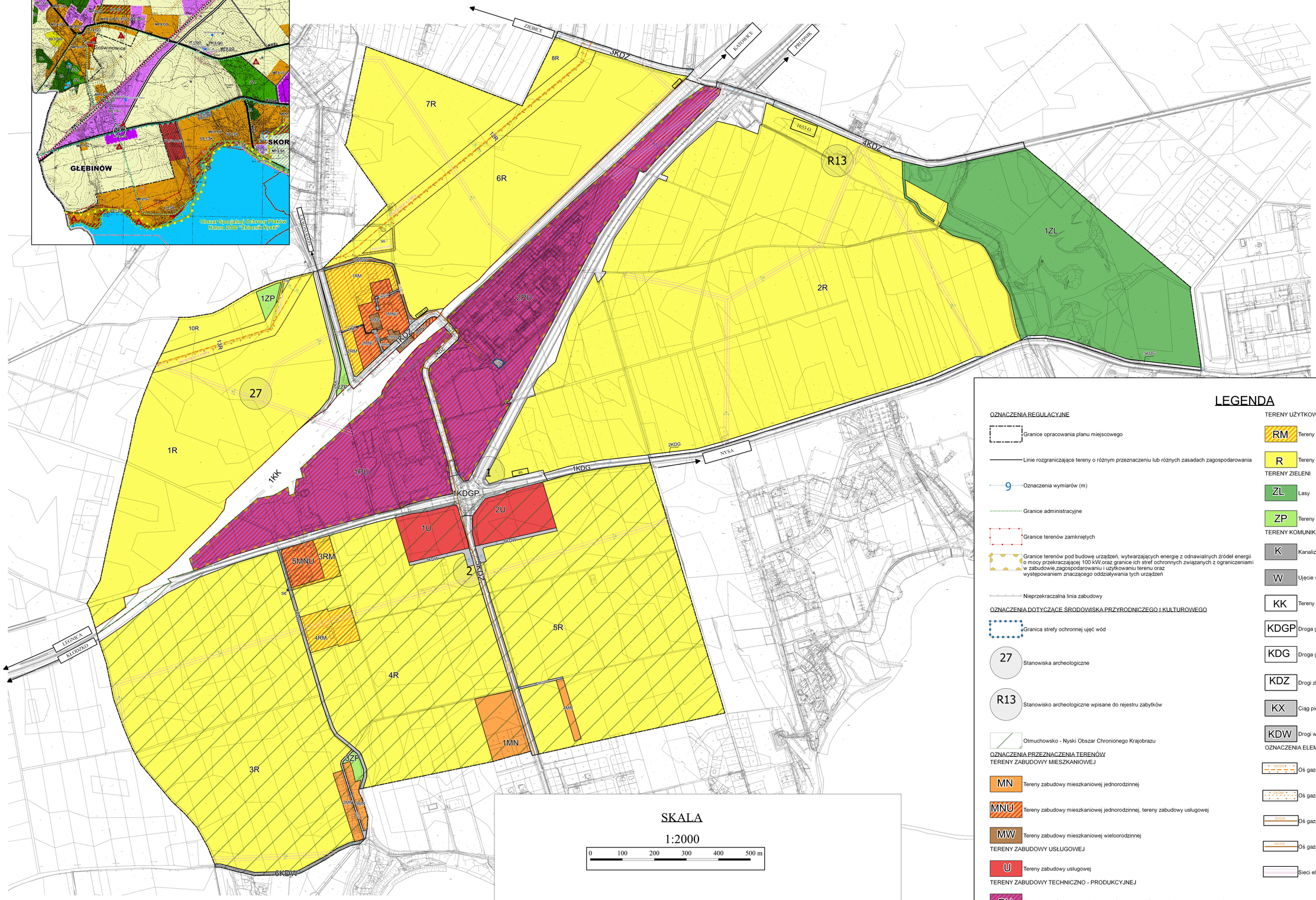
PRZEWODNICZĄCY
RADY

Paweł Nakonieczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIII/300/20
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 27 maja 2020 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH WSI GOŚWINOWICE I GŁĘBINÓW WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGŁYMI

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR VI/67/19 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 29 LUTEGO 2019 R.



SKALA

1:2000

0 100 200 300 400 500 m

LEGENDA

OZNACZENIA REGULACYJNE

- Granice opracowania planu miejscowego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 9 Oznaczenia wymiarów (m)
- Granice administracyjne
- Granice terenów zamkniętych
- Granice terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie,zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

OZNACZENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

- Granica strefy ochronnej ujęć wód
- 27 Stanowiska archeologiczne
- R13 Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- Otmuchowsko - Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu

OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy usługowej
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

- U Tereny zabudowy usługowej

TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

- PU Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej

TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

- RM Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.
- R Tereny rolnicze

TERENY ZIELENI

- ZL Lasy
- ZP Tereny zieleni

TERENY KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- K Kanalizacja
- W Ujęcie wód
- KK Tereny kolejowe
- KDGP Droga główna ruchu przyspieszonego
- KDG Droga główna
- KDZ Drogi zbiorcze
- KX Ciąg pieszy
- KDW Drogi wewnętrzne

OZNACZENIA ELEMENTÓW LINIOWYCH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- DN150 Oś gazociągu DN 150 MOP 4,0 MPa, wraz ze strefą kontrolowaną
- DN200 Oś gazociągu projektowanego DN 200 MOP 6,3 MPa, wraz ze strefą kontrolowaną
- DN110 Oś gazociągu średniego ciśnienia DN110, wraz ze strefą kontrolowaną
- DN315 Oś gazociągu średniego ciśnienia DN315, wraz ze strefą kontrolowaną
- Sieci elektroenergetyczne 15 kV, wraz ze strefami ochronnymi

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXIII/380/20

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 27 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Dla celów realizacji ustaleń niniejszego planu nie jest konieczne wykonanie infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne Gminy. Tym samym, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje się, iż Gmina będzie ponosiła koszty związane z jego realizacją.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIII/380/20

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 27 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17.02.2020 r. do 17.03.2020 r. W ustalonym terminie do dnia 01.04.2020 r. wpłynęły 2 uwagi. Burmistrz Nysy rozstrzygnął o ich nieuwzględnieniu.

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

1) uwagi złożonej przez osobę fizyczną dotyczącą zmiany ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN w zakresie umożliwienia dla tego terenu także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, wykreślenia zakazu lokalizacji zabudowy bliźniaczej, szeregowej i atrialnej, zwiększenia powierzchni wielkości zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%, zmniejszenia wielkości powierzchni biologicznie czynnej na min. 25%, zwiększenia wysokości zabudowy budynków mieszkalnych do max. 10 m, garażowych i gospodarczych do max. 6 m, zmiany geometrii dachu, tj. dopuszczenia dachów płaskich, jednospadowych, wielospadowych, dwuspadowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 20^{o} do 50^{o}.

Uzasadnienie

Zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. zakazuje się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie bliźniaczej, szeregowej i atrialnej i tym samym uwaga odnosząca się do usunięcia tegoż zakazu narusza ustalenia studium. Ustalenia projektu planu są w znacznej mierze zgodne z zasadami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy na ten teren. Uwaga odnosząca się do geometrii dachów i propozycja wprowadzenia dachów o zróżnicowanej geometrii, w tym kątach nachylenia połaci dachowych od 20^{o} do 50^{o} przeczyłaby nadrzędnej zasadzie planowania przestrzennego wyrażonej poprzez uwzględnienie w planowaniu przestrzennym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walorów architektonicznych i krajobrazowych. W stosunku do wydanych decyzji o warunkach zabudowy zwiększono na korzyść Inwestora wielkość zabudowy w stosunku do powierzchni działki o 5 %, gdyż uwzględniono planowany układ komunikacyjny. Zwiększenie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50% oraz zmniejszenie ilości powierzchni biologicznie czynnej do min. 25 % przy utrzymaniu ustalonej intensywności zabudowy oraz proponowanej wysokości zabudowy do 10 m, oznaczałoby, iż na działce mógłby być zrealizowany zarówno budynek jednokondygnacyjny zajmujący 50% powierzchni działki jak i budynek trzykondygnacyjny zajmujący 20% powierzchni działki, co przy wolnostojącej zabudowie mieszkaniowej wprowadziłoby dysharmonię i chaos przestrzenny. Zważyć należy, iż teren ten położony jest na obszarze chronionego krajobrazu, gdzie zgodnie z uchwałą nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Op. z 2017 r. poz. 414) preferowane jest wprowadzanie regionalnych stylów architektonicznych w zabudowie oraz zabudowy zachowującej historyczne kierunki przestrzennego rozwoju miejscowości. Ponadto ustalono poza zakresem określonym w decyzjach o warunkach zabudowy wysokość zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych na max. 6 m, dostosowując ten parametr do wysokości tego rodzaju budynków występujących we wsi Głębinów.

2) uwagi złożonej przez PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w zakresie dopuszczenia:

a) na działce nr 349/9 także usług, baz, składów i magazynów wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

b) na działce nr 349/8 także funkcji usługowej (w tym funkcji hotelowej/hostelowej) i zachowaniem funkcji mieszkaniowej istniejącej z infrastrukturą towarzyszącą,

c) na działce nr 280/2 przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Uzasadnienie

W zakresie lit. a i b

Działki nr 349/9, 349/8 położone są na terenie zamkniętym i stanowią obszar kolejowy w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym, rozumianym jako powierzchnia gruntu określona działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy. Na działce nr 349/8 znajdują się ponadto: budynek mieszkalny z dobudowanym budynkiem dworca oraz budynki i obiekty, w których znajdują się urządzenia sterowania ruchem kolejowym. Fakt, iż tereny te stanowią obszar kolejowy został potwierdzony przez podmiot składający uwagę. Na obszarze kolejowym dopuszcza się zgodnie z wyżej cytowaną ustawą wyłącznie infrastrukturę kolejową wymienioną w załączniku do ustawy o transporcie kolejowym. Tym samym organ gminy nie może wprowadzać do aktu prawa miejscowego ustaleń wykraczających poza zakres uregulowany aktem wyższego rzędu jakim jest ustawa.

W zakresie lit. c

Zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. na terenie obejmującym działkę nr 280/2 zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zatem złożona uwaga narusza ustalenia studium w tym zakresie.

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale nr VII/93/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi.

Na części obszaru objętego projektem planu obowiązuje:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXII/323/16 z dnia 1 lipca 2016 r., ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Op. poz. 1675 z dnia 22 lipca 2016 r.,

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obwodnicy północnej i obwodnicy wschodniej miasta Nysy zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LVI/679/2002 z dnia 26 kwietnia 2002 r. ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 98 poz. 1297 z dnia 24.09.2002 r.

Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren Zakładu Produkcji Etanolu „Goświnowice" wraz z terenami przyległymi wsi Goświnowice oraz na południu wsi Głębinów. Sporządzenie planu wynika z potrzeby ustalenia nowych zasad zabudowy dostosowanych do kierunków rozwoju określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r.

Przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu wnioski złożyły także osoby fizyczne i prawne. Także w toku procedury zostały złożone wnioski od osób fizycznych i prawnych wskutek ogłoszenia publicznego o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Powierzchnia planu wynosi ok. 460 ha. Największą część zabudowanego obszaru planu stanowią tereny Zakładu Produkcji Etanolu „Goświnowice". Pozostała zabudowa ma charakter rozproszony z wyjątkiem niewielkiego obszaru położonego przy ulicy Kolejowej w Goświnowicach. Wśród najistotniejszych elementów infrastruktury jest obwodnica miasta Nysy w ciągu drogi krajowej nr 46 oraz tereny kolejowe zajęte pod linię kolejową magistralną pierwszorzędną jednotorową nr 137 relacji Katowice - Legnica.

Na obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej, niemniej występują obiekty archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków, w tym jeden ujęty jest w rejestrze zabytków. Ochronie prawnej podlegają jedynie zabytki archeologiczne. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym położenie części obszaru planu na obszarze chronionego krajobrazu "Otmuchowsko - Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu".

Plan uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie ilości miejsc postojowych dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową oraz wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną. Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa.

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione w przepisach szczegółowych, określających parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostało uwzględnione w powiązaniu z kierunkami rozwoju określonymi w studium oraz przepisami odrębnymi.

Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, tj. plan dopuszcza rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w zakresie ograniczonym funkcją terenów, niemniej z uwzględnieniem parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

Znaczna część terenów objętych projektem planu stanowi własność osób fizycznych oraz prawnych.

Tereny Skarbu Państwa i Gminy to głównie drogi oraz teren kolejowy.

Zgodnie z ustaleniami studium obszar planu zlokalizowany jest na następujących terenach:

- **PR** – tereny z przewagą funkcji gospodarczych – przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), w tym także obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych),

- **AG** – tereny z przewagą aktywności gospodarczych – przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, w tym budowlanych i transportowych, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa,

- **MP** – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej,

- **R** – tereny z przewagą użytkowania rolniczego,

- **KK** – tereny z przewagą obiektów i urządzeń służących kolei,

- **ZL** – tereny lasów,

- **ZZL** – tereny zalesień.

Dopuszcza się – uznając za również zgodne z ustaleniami Studium – przyjmowanie w ustaleniach nowych planów miejscowych utrzymania dotychczasowego przeznaczenia (w tym określonego w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w wydanych decyzjach o warunkach zabudowy oraz pozwoleniach na budowę, obowiązujących w dniu wejścia w życie Studium), sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania, także na terenach (lub ich fragmentach), na których Studium przewiduje ich zmianę. Korzystając z tej zasady uwzględniono istniejący teren ogrodów działkowych (1ZD), tereny zabudowy zagrodowej ustalone w mpzp terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi (1RM, 2RM, 3RM) oraz w decyzji o warunkach zabudowy (4RM), mieszkaniowej (1MN, 2MN, 3MN, 4MN). Ponadto parametry zabudowy, w szczególności wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami, utrzymano zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXII/323/16 z dnia 1 lipca 2016 r.

W toku procedowania zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. W toku procedowania projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu.

W zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, dotyczącym aktualności studium oraz planów miejscowych stwierdza się co następuje:

- w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego analiza aktualności wskazuje na częściową nieaktualność (ok. 10%) mpzp terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXII/323/16 z dnia 1 lipca 2016 r. oraz częściową nieaktualność (ok. 40%) mpzp obwodnicy północnej i obwodnicy wschodniej miasta Nysy zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LVI/679/2002 z dnia 26 kwietnia 2002 r.

Ustalenia planu będą miały korzystny wpływ na finanse gminy. Po stronie wydatków nie wystąpią zobowiązania finansowe Gminy z tytułu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należące do jej zadań własnych. Wpływy do budżetu obejmować będą: podatki, opłaty planistyczne, adiacenckie oraz opłaty od czynności cywilno – prawnych.

Docelowo dochody Gminy związane z realizacją planu rozłożą się na lata i wynikać będą ze wzrostu podatku od nieruchomości oraz podatku od budynków i budowli. Warunkiem ich naliczenia jest faktyczna zabudowa nieruchomości.