UCHWAŁA NR XXXV/550/21
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hajduki Nyskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą nr XLIII/627/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hajduki Nyskie, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

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

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

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

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

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

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

7. W planie nie określa się:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące oznaczenia planu:

a) granica obszaru objętego planem,

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

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) obiekt wpisany do rejestru zabytków,

f) stanowisko archeologiczne,

g) pomnik przyrody,

h) symbol wymiarowania,

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

j) granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza;

2) oznaczenia informacyjne:

a) propozycja podziału nieruchomości,

b) planowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

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

3) **przeznaczenie podstawowe terenu** - rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   e) **MW,U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,

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

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

   h) **UO** - teren usług oświaty i edukacji,

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

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

2) tereny zieleni, wód powierzchniowych i rolnicze:

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

   b) **ZL** - teren lasu,

   c) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

d) **R** - teren rolniczy,

e) **Z** - teren zieleni;

3) teren infrastruktury technicznej:

a) **E** - elektroenergetyka,

b) **W** - zaopatrzenie w wodę;

4) tereny komunikacji:

a) **KK** - teren komunikacji kolejowej,

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

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

d) **KDPJ** - teren ciągu pieszo-jezdnego,

e) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

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

2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 20 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

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

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

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

4) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Kamienica”, o kodzie PLRW60001712729 stanowiącej część scalonej części wód „Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry” (SO0912);

5) w granicach obszaru objętego planem znajduje się Pomnik Przyrody objęty ochroną na mocy uchwały nr XXIII/308/08 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 czerwca 2008 r., wskazany na rysunku planu.

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

1) na terenie **1UKK** znajduje się obiekt wpisany do rejestru, wskazany na rysunku planu - kościół p.w. Św. Jerzego Podwyższenia Krzyża Świętego wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 919/64 z dnia 30 maja 1964 r.;

2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska archeologicznego nr 9 w Hajdukach Nyskich, nr 35 na obszarze 94 - 31 AZP, wskazanego na rysunku planu;

3) w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m i 150 m obowiązują przepisy odrębne;

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

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

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

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

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

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

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

   b) 10 m dla zabudowy usługowej, zabudowy produkcyjnej składów i magazynów;

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

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

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

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym;

2) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów publicznych dróg dojazdowych (**KDD**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**) oraz terenów ciągów pieszo-jezdnych (**KDJP**), o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

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

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

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

   b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,

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

   d) dla usług kultu religijnego - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,

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

   f) dla usług oświaty - 1 miejsce do parkowania na 1 oddział;

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

6) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

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

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

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

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

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

c) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru,

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

e) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

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

9) zakazuje się elektrowni wiatrowych;

10) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy;

11) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych poza odległościami usytuowania budynku na działce budowlanej od granicy tej działki określonymi w przepisach odrębnych, sytuowanie budynku, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, dopuszcza się w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach: **12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 25MN, 26MN, 27MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 39MN, 40MN, 41MN, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 8RM, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 10MN,U, 11MN,U, 2MW, 3MW, 1MW,U, 1U.**

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 3MN, 4MN, 5MN** i **9MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą dopuszcza się wyłącznie na działkach budowlanych przez nią zajmowanych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu:

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

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

4) powiązanie terenów: **3MN, 4MN, 5MN** i **9MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 16MN, 23MN, 24MN, 30MN, 32MN, 33MN, 38MN** i **42MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową dopuszcza się wyłącznie na działkach budowlanych przez nią zajmowanych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenów: **23MN, 24MN** i **30MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN, 7MN, 8MN** i **10MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

4) powiązanie terenu **8MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **11MN, 12MN, 13MN, 14MN** i **15MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

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

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

4) powiązanie terenów: **11MN**, **12MN** i **14MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 31MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 39MN, 40MN** i **41MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

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

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenów: **20MN, 21MN** i **22MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **25MN, 26MN** i **27MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

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

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

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

a) powiązanie terenów **25MN** i **26MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**,

b) powiązanie terenu **27MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

4) powiązanie terenu **28MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

4) powiązanie terenu **29MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów **19KDW** i **20KDW** poprzez teren **3KK**;

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM** i **9RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- budowle rolnicze, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
- urządzenia infrastruktury technicznej na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze,
- zadrzewienia i zakrzewienia,
- stawy hodowlane,
- urządzenia melioracji wodnych;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakazuje się lokalizacji komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- dla zabudowy zagrodowej - 12 m,
- gospodarczych i inwentarskich - 10 m,

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

4) powiązanie terenu **9RM** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ;**

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- usługi agroturystyczne,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

e) maksymalna wysokość budynków:

- dla zabudowy zagrodowej - 12 m

- gospodarczych i inwentarskich - 10 m,

- garaży - 5 m,

f) geometria dachu - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenu **7RM** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ;**

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

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,U**, **13MN,U** i **14MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

4) powiązanie terenów **1MN,U** i **13MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

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

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

4) powiązanie terenu **2MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 10MN,U** i **11MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

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

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu - dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenów **6MN,U** i **8MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

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

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ** i **2KDZ**;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

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

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MW** i **3MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

4) powiązanie terenu **2MW** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW,U** i **2MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

4) powiązanie terenu **2MW,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- mieszkania towarzyszące,

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,6,

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

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

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

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

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi oświaty i edukacji,

b) uzupełniające:

- usługi zdrowia,

- usługi sportu i rekreacji,

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi kultu religijnego,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

e) maksymalna wysokość budynków - 25 m,

f) geometria dachu: dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- mieszkania towarzyszące,

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

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

e) maksymalna wysokość budynków - 16 m,

f) geometria dachu dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit a,

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

g) geometria dachu:

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: cmentarz (czynny),

b) uzupełniające:

- usługi kultu religijnego,

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

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków - 9 m,

g) geometria dachu:

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

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

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

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL**, **5ZL** i **6ZL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - lasy;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- ciągi piesze i rowerowe, w tym w formie kładki lub przepustu;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- budowle rolnicze, z zastrzeżeniem lit. c,

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

- zadrzewienia i zakrzewienia,

- stawy hodowlane,

- urządzenia melioracji wodnych,

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń,

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,

b) uzupełniające:

- zieleń

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

d) maksymalna wysokość budynków - 5 m,

e) geometria dachu:

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę,

b) uzupełniające:

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

d) maksymalna wysokość budynków - 5 m,

e) geometria dachu:

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

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

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

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny komunikacji kolejowej,

b) uzupełniające:

- ciągi piesze i rowerowe,

- zieleń,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,

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

e) maksymalna wysokość budynków - 5 m,

f) geometria dachu:

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

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

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

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KK** i **3KK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny komunikacji kolejowej,

b) uzupełniające:

- ciągi piesze i rowerowe,

- zieleń;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: publiczna droga zbiorcza,

b) uzupełniające: zieleń;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla **1KDZ** - 16,5 m, dla **2KDZ** - 9,5 m;

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

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

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla **1KDD** - 7 m, dla **2KDD** - 7 m, dla **3KDD** - 8 m, dla **4KDD** - 9 m, dla **5KDD** - 5,5 m, dla **6KDD** - 7,5 m, dla **7KDD** - 8 m, dla **8KDD** - 8,5 m, dla **9KDD** - 14m, dla **10KDD** - 8,5 m;

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

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

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - jezdny;

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

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

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

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

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

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

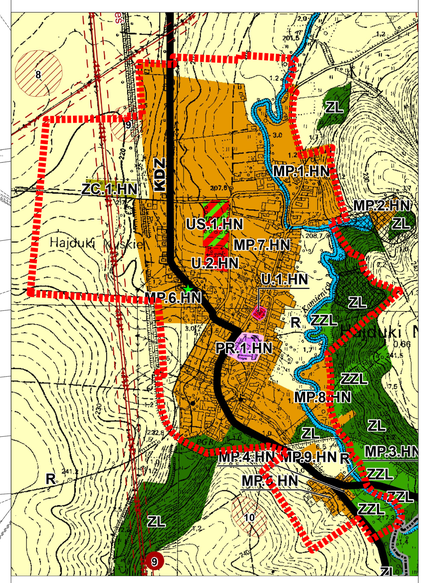
Paweł Nakonieczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/550/21
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 24 lutego 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI HAJDUKI NYSKIE

RYSUNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 1

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



Granica obszaru objętego planem

N

0 m 50 m 100 m

Skala 1:1000

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN — Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- 9 — Stanowisko archeologiczne
- Pomnik przyrody
- 8.0m — Symbol wymiarowania
- Granica strefy sanitarnej w odległości 50 m od czynnego cmentarza
- Granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza

Przeznaczenia terenów

- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — Teren zabudowy zagrodowej
- MN,U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW,U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- U — Teren zabudowy usługowej
- UKK — Teren usług kultu religijnego
- UO — Teren usług oświaty i edukacji
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- P,U — Teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej
- ZC — Teren czynnego cmentarza
- ZL — Teren lasu
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- R — Teren rolniczy
- Z — Teren zieleni
- E — Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- W — Teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę
- KK — Teren komunikacji kolejowej
- KDZ — Teren publicznej drogi zbiorczej
- KDD — Teren publicznej drogi dojazdowej
- KDPJ — Teren ciągu pieszo - jezdnego
- KDW — Teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Propozycja podziału nieruchomości
- Planowana linia elektorenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV wraz ze strefą ochronną

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/550/21

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 24 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hajduki Nyskie (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 listopada 2020 r. do 31 grudnia 2020 r. W ustalonym terminie do 15 stycznia 2021 r. wpłynęły 2 uwagi, które Burmistrz Nysy rozstrzygnął w całości negatywnie.

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

1) 1 osobę fizyczną złożoną pismem z dnia 15 stycznia 2021 r. w zakresie zmiany przeznaczenia terenu 1KK na drogę (dz. nr 312/6, obręb Hajduki Nyskie).

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w całości. Teren 1KK nie stanowi drogi dojazdowej do przedmiotowej nieruchomości. Jest to teren komunikacji kolejowej, gdzie dopuszczone zostały jako przeznaczenie uzupełniające m.in. ciągi pisze i rowerowe. Ze względu na własność działki nr 312/6, obręb Hajduki Nyskie, która należy do Skarbu Państwa (zarząd PKP) i klasoużytek Tk (tereny kolejowe), nie może ona zostać przeznaczona jako droga obsługująca przylegle nieruchomości. Niemniej jednak w ramach terenu 11MN dopuszczone są wszystkie niezbędne dojścia i dojazdy zapewniające prawidłowe funkcjonowanie tej nieruchomości. Dodatkowo istnieje możliwość geodezyjnego podziału nieruchomości, w porozumieniu z właścicielami sąsiednich nieruchomości, tak aby zapewnić dodatkową obsługę komunikacyjną w sytuacji podziału działek.

2) 1 osobę fizyczną złożoną pismem z dnia 15 stycznia 2021 r. w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji dachów płaskich (dz. nr 25/1, obręb Hajduki Nyskie).

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w całości. Przedmiotowa nieruchomość położona jest wzdłuż działki drogowej nr 478, obręb Hajduki Nyskie. Jest to droga wyznaczająca najstarszą część wsi, gdzie historycznie kształtowała się zabudowa z dachami o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni. Zgodnie z wnioskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 6 lutego 2018 r. w planie zagospodarowania przestrzennego przy określaniu parametrów dla nowej zabudowy usytuowanej w najstarszej części wsi m.in. zabudowy położonej wzdłuż działki drogowej nr 478 należy dopuść dachy symetryczne dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 do 45 stopni. W trakcie procedury planistycznej, przedmiotowy projekt pismem z dnia 23 sierpnia 2018 r. otrzymał odmowę uzgodnienia od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ze względu na niespełnienie powyższego warunku. Po dokonaniu stosowych korekt w zakresie rodzaju i kąta nachylenia połaci dachowej przedmiotowy projekt został uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/550/21

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 24 lutego 2021 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/550/21

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 24 lutego 2021 r.

Zalacznik4.xml

Na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) dane przestrzenne w postaci cyfrowej.

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę XLIII/627/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Hajduki Nyskie.

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

Teren o powierzchni około 117 ha, położony jest na południe od miasta Nysa. Wieś Hajduki Nyskie zlokalizowana jest w odległości około 6 km od centrum Nysy. Część obszaru dostępna jest dla komunikacji kołowej oraz z poziomu komunikacji zbiorowej.

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

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do uporządkowania obszaru objętego planem, a także zapewnią odpowiednią strukturę funkcjonalno - przestrzenną dla optymalnego rozwoju wsi Hajduki Nyskie. W obszarze opracowania występują usługi oświaty i edukacji, przeznaczone w ustaleniach planu na cele publiczne, które zaspokajają potrzeby ludności. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się w przede wszystkim na sieci istniejących dróg.

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

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

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

Na terenie opracowania zlokalizowano pomnik przyrody. Jest to grusza domowa ustanowiona pomnikiem przyrody uchwałą nr XXIII/308/08 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27.06.2008 r. Jej obwód mierzony na wysokości 130 cm wynosi 323 cm, wysokość to 10 m. Pomnik przyrody zlokalizowany jest na działce nr 277 w Hajdukach Nyskich.

W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że zagospodarowanie terenu nie spowoduje uciążliwości dla środowiska.

Przedmiotowy obszar wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.274.2019 z dnia 12 czerwca 2020 r. uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze jedynie 2,2064 ha z wnioskowanych 7,6968 ha. W związku z powyższym projekt planu wymagał aktualizacji w zakresie otrzymanych zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jej obsługi komunikacyjnej.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych oraz sposób postępowania w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych, a także wskazanie zabytku ujętego w rejestrze zabytków.

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

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

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

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

-umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 19 stycznia 2018 r. do dnia 12 lutego 2018 r. (w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 wnioski),

-umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 30 listopada 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 3 grudnia 2020 r., a także o terminie składania uwag do 15 stycznia 2021 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły 2 uwagi.

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

-wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,

-walory architektoniczne i krajobrazowe,

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

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

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

-walory ekonomiczne przestrzeni,

-prawo własności,

-potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

-potrzeby interesu publicznego,

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

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

-zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

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

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

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

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