

**Projekt**

z dnia 10 września 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusocin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 i 1309) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009 i 1524), w związku z uchwałą nr XLIII/629/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusocin, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rusocin 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 Rusocin, 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, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

6. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów 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<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 13) granic pomników 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.

#### 7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

##### 1) obowiązujące oznaczenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbol terenu,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- f) obiekt w ewidencji zabytków,
- g) symbol wymiarowania,
- h) granica strefy sanitarnej w odległości 50 m od czynnego cmentarza,
- i) granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza,
- j) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”;

##### 2) oznaczenie informacyjne:

- a) propozycja podziału nieruchomości,
  - b) granica administracyjna gminy Nysa;
- 3) wszystkie oznaczenia znajdujące się poza granicą obszaru objętego planem, mają charakter informacyjny.

#### § 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia zabudowy ograniczająca 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;



- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** - rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające** - rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 30% powierzchni terenu w granicy nieruchomości;
- 4) **usługi agroturystyczne** – działalność usługowo-turystyczna prowadzona przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objęta podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
- 5) **zabudowa usługowa** - zabudowa służąca prowadzeniu działalności usługowej w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, zdrowia, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, wykonywania wolnych zawodów, usług finansowych, usług obsługi firm i klienta, (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), w tym także usług drobnych, działalności artystycznej, drobnej wytwórczości, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej obsługą komunikacji samochodowej, tartaki i zakłady stolarskie, a także bazy transportowe, bazy sprzętu budowlanego o powierzchni terenu nie przekraczającej 5000 m<sup>2</sup>;
- 6) **usługi drobne** - działalność usługowa, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę w tym handel, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **usługi oświaty i edukacji** - przedszkola i szkoły, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 8) **usługi sportu i rekreacji** - kryte i terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 9) **usługi kultu religijnego** - świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, kaplice, w tym kaplice cmentarne, kolumbaria, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, wraz z obiektami im towarzyszącymi.

### **§ 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) **U** - teren zabudowy usługowej,
  - e) **UKK** - teren usług kultu religijnego,
  - f) **UO** - teren usług oświaty i edukacji,
  - g) **US** - teren usług sportu i rekreacji,
  - h) **P,U** - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) tereny zieleni i rolnicze:
  - a) **ZC** - teren czynnego cmentarza,
  - b) **R** - teren rolniczy;
- 3) tereny komunikacji:
  - a) **KDG** - teren publicznej drogi głównej,
  - b) **KDD** - teren publicznej drogi dojazdowej,
  - c) **KDW** - teren drogi wewnętrznej;
- 4) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) **K** - kanalizacja,

b) W - wodociągi.

## **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 złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się realizacji biogazowni oraz zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) obszar objęty planem położony jest w części w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 "Subzbiornik Paczków-Niemodlin", gromadzącego wody piętra trzeciorzędowego w utworach porowych, w granicach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia", o kodzie PLRW6000191299 stanowiącej część scalonej części wód "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry" (SO0912).

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

- 1) na obszarze objętym planem znajduje się obiekt wpisany do rejestru, wskazany na rysunku planu Kościół Parafialny P.W. Świętego Klemensa wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 38/2005 z dnia 21 kwietnia 2005 r. na terenie **1UKK**, pod adresem Rusocin 65;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:
  - a) kapliczka na terenie **26MN**,
  - b) szkoła podstawowa na terenie **1UO**, pod adresem Rusocin 64;
- 3) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 2, są:
  - a) gabaryt budynku,
  - b) forma dachu budynku,
  - c) zabytkowy wystrój elewacji;
- 4) w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzania badań archeologicznych 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 wyłączenie 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<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 100 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług oświaty i edukacji, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej składów i magazynów,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 10 m dla zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług oświaty i edukacji, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej składów i magazynów,
  - c) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 10 stopni a 100 stopni.

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

- 1) obowiązuje powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów publicznych dróg dojazdowych (**KDD**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**), o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dojścia i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1, 2 i 4;
- 3) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, jako terenowe, garaże wolnostojące lub wbudowane w budynek;
- 5) obowiązuje wyznaczenie miejsc 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 obowiązuje:
  - a) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszcza się indywidualny system podczyszczania ścieków i odprowadzenie podczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja);
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakaz lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
  - d) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 8) strefy ochronne i pasy technologiczne od istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:** na obszarze objętym planem sytuowanie budynków dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 1MN, 2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 17MN, 19MN, 20MN, 21MN, 24MN, 26MN, 1MN,U, 1UKK, 1U, 2P,U.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 19MN, 20MN, 21MN, 24MN i 26MN 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,
  - ciągi piesze i rowerowe,
  - urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:



- a) 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 - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,
    - gospodarczych i garaży - 5 m,
  - h) geometria dachu - dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 4) powiązanie terenów: **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 19MN, 20MN, 21MN, 24MN i 26MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDG**;
- 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: **3MN, 4MN, 14MN, 22MN, 23MN i 25MN** obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie terenu:
    - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
    - b) uzupełniające:
      - zieleń,
      - ciągi piesze i rowerowe,
      - urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,
    - 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 - 40% powierzchni działki budowlanej,
    - f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
      - mieszkalnych jednorodzinnych - 9 m,
      - gospodarczych i garaży - 5 m,
    - g) geometria dachu - dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenu: **22MN** i **23MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDG**;

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: **16MN**, **17MN** i **18MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

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

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) 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 - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 9 m,
- gospodarczych i garaży - 5 m,

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) 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: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**, **7RM**, **8RM**, **9RM**, obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające:

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

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



- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - dla zabudowy zagrodowej - 12 m,
    - gospodarczych, inwentarskich - 10 m,
    - garaży - 5 m,
  - f) geometria dachu - dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 4) powiązanie terenów: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 8RM, 9RM** z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDG**;
- 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
    - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - zieleń,
    - ciągi piesze,
    - 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 dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,
  - 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 - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:
    - 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) 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

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

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,6,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
- f) geometria dachu - dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe

- usługi oświaty i edukacji,

b) uzupełniające:

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

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

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 14 m,
- f) 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 **1KDG**;



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 5%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi kultu religijnego,

b) uzupełniające:

- zieleni,
- ciągi piesze,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,0,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 14 m,
- f) geometria dachu: dachy dwu i czterospadaowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, w tym obiekty produkcji i obsługi gospodarki rolnej,
- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

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

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
- f) geometria dachu:
  - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 3) powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDG**;
- 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%.

**§ 21.** 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,
    - zieleni,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
  - g) geometria dachu - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: cmentarz (czynny),
  - b) uzupełniające:
    - usługi kultu religijnego,
    - zabudowa usługowa, 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, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 9 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
- dachy dwu i czterospadaowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) powiązanie terenu 2ZC z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDG**;

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%.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R i 11R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- budowlę rolniczą, 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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej - wodociągi,

b) uzupełniające:

- zieleń,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDG**;

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%.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja,

b) uzupełniające:

- zieleń,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu **1KDG**;

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%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: publiczna droga główna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 1KDG - 20 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 1%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**, 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 - 8,5 m, dla 2KDD - 8 m, dla 3KDD - 8 m, dla 4KDD - 7 m, dla 5KDD - 7,5 m, dla 6KDD - 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 1%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW i 8KDW** 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 - 14,5 m, dla 2KDW - 6,5 m, dla 3KDW - 8,0 m, 4KDW - 8,0 m, 5KDW - 6,5 m, 6KDW - 6,0 m, 7KDW - 6,0 m, 8KDW - 8,0 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

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

**BURMISTRZ NYSY**  
*Kordian Kolbiarz*

**INSPEKTOR**  
*Marzena Dąbrowska*

**NACZELNIK WYDZIAŁU**  
*Sławomir Piwowarczyk*

Id: 7B725391-7BE0-4414-B00B-B8850A447E0A. Projekt

Projekt nie budzi  
zastrzeżeń pod względem  
formalno-prawnym  
**RADCA PRAWNY**  
*Aleksandra Markiewicz*

**Z-ca BURMISTRZA**  
*Marek Rymarz*



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RUSOCIN

Załącznik nr 1 - RYSUNEK PLANU

**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
- Obiekt w ewidencji zabytków
- Symbol wymiarowania
- Granica strefy sanitarnej w odległości 50 m od czynnego cmentarza
- Granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 "Subzbiornik Paczków-Niemodlin"

**Przeznaczenia terenów**

- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM** Teren zabudowy zagrodowej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

Propozycja podziału nieruchomości

Granica administracyjna gminy Nysa

**MN,U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 oraz zabudowy usługowej

**ZC** Teren czynnego cmentarza

**R** Teren rolniczy

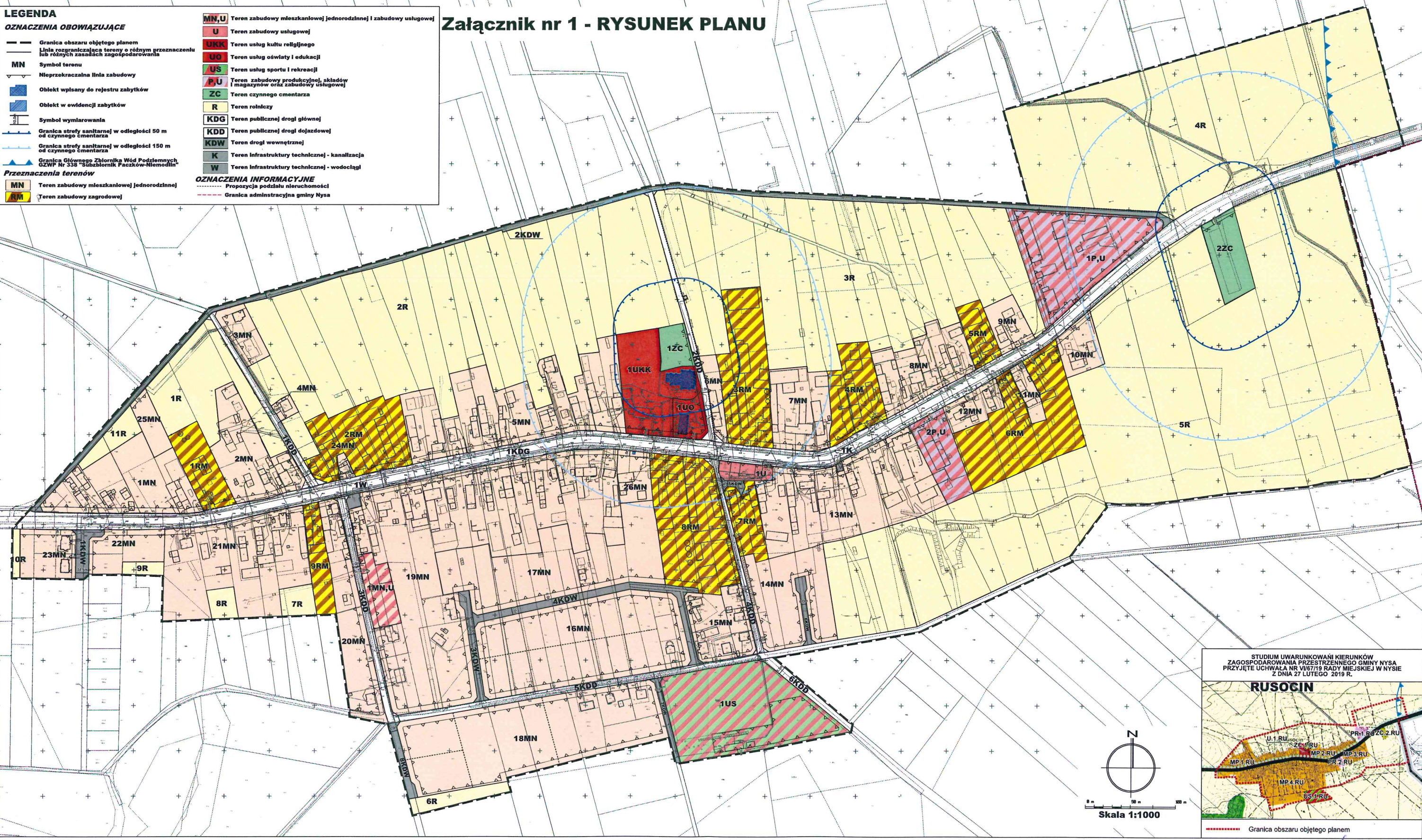
**KDG** Teren publicznej drogi głównej

**KDD** Teren publicznej drogi dojazdowej

**KDW** Teren drogi wewnętrznej

**K** Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja

**W** Teren infrastruktury technicznej - wodociąg





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusocin w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono jedną uwagę, która została uwzględniona.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusocin w trakcie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag.

**BURMISTRZ NYSY**  
**Kordian Kolbiarz**

**INSPEKTOR**

**Marzena Dąbrowska**

**NACZELNIK WYDZIAŁU**

**Sławomir Piwowarczyk**

**Z-ca BURMISTRZA**

**Marek Rymarz**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2019 r.

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

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

**Burmistrz Nysy**

**Kordian Kolbiarz**

**INSPEKTOR**

**Marzenna Dąbrowska**

**NACZELNIK WYDZIAŁU**

**Sławomir Piwowarczyk**

**Z-ca BURMISTRZA**

**Marek Rymarz**

## Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę XLIII/629/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusocin.

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.

Obszar o powierzchni około 72 ha, położony jest w północno-wschodniej części gminy Nysa w niedalekim sąsiedztwie gminy Łambinowice. Część obszaru dostępna jest dla komunikacji kołowej oraz z poziomą komunikacji zbiorowej.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym, że przedmiotowy obszar usytuowany jest na terenach zurbanizowanych, wyposażony jest w 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 i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do ochrony ładu przestrzennego, który został zachwiany poprzez wydawanie na tym terenie decyzji o warunkach zabudowy. Starannie dobrane zapisy zapewnią odpowiednią jakość urbanistyczną obszaru poprzez ukształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej dla optymalnego rozwoju wsi Rusocin. Projekt planu sankcjonuje istniejącą zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną (RM, MN, MN,U) wzdłuż drogi wojewódzkiej 406, a nowe tereny mieszkaniowe wprowadza się głównie na południu obszaru, gdzie występują zgody rolne. Obszar opracowania wyposażony jest w istniejące publiczne usługi oświaty i edukacji, obiekty sakralne, usługi sportu i rekreacji, cmentarze (UO, UKK, US, ZC), zaspokajające podstawowe potrzeby ludności. Ponadto znajdują się tereny usługowo-produkcyjne (U, P,U). Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się w przeważającej części na sieci istniejących dróg.

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.

Na terenie opracowania nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody*. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że zagospodarowanie terenu nie spowoduje uciążliwości dla środowiska. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez wskazanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz określenie przedmiotu ich ochrony, a także poprzez sposób postępowania w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne



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

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

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

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

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na 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 wpłynął 1 wniosek),

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 listopada 2018 r. do 4 grudnia 2018 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 22 listopada 2018 r., a także o terminie składania uwag do 19 grudnia 2018 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęła jedna uwaga,

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 1 lipca 2019 r. do 30 lipca 2019 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 4 lipca 2019 r., a także o terminie składania uwag do 14 sierpnia 2019 r. W wyżej wymienionym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

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

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

INSPEKTOR

Marzena Dąbrowska

NACZELNIK WYDZIAŁU

Sławomir Piwowarczyk

Z-ca BURMISTRZA

Marek Rymarz

BURMISTRZ NYSY

Kordian Kolbierz