UCHWAŁA NR XLIX/736/18
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 28 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysa w rejonie ulicy Morcinka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, 2232, z 2018 r. poz. 130), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z uchwałą nr XXVI/396/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysa w rejonie ulicy Morcinka, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysa w rejonie ulicy Morcinka, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr L/750/14 z dnia 29 września 2014r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XV/217/2015 z dnia 22 grudnia 2015r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysa w rejonie ulicy Morcinka ograniczony: od strony zachodniej ulicą Morcinka, od strony południowej ulicą Piłsudskiego, od strony północnej zewnętrzną granicą terenów kolejowych, a od strony wschodniej w części granicą administracyjną miasta Nysy, a w części gruntami wsi Niwnica, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

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

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

1) oznaczenia regulacyjne obejmujące:

a) granice opracowania planu miejscowego,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) linie zabudowy,

d) oznaczenia wymiarów;

2) oznaczenia funkcjonalne zawierające symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;

3) oznaczenia elementów ochrony środowiska przyrody i krajobrazu, z wyłączeniem obszaru zagrożenia powodzią.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Definicje i zasady ogólne

§ 4. Ilekroć jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Nysie;

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

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, elementy nie będące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy i okapy mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80m;

4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi stanąć zewnętrzna ściana budynków lub co najmniej jedno naroże ściany oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; elementy niebędące częścią konstrukcji budynku, takie jak gzymsy, okapy, balkony mogą przekraczać wyznaczoną w planie obowiązującą linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80 m; dla budynków uzupełniających, tj. budynków usługowych, garażowych i wiat, linia ta jest nieprzekraczalną linią zabudowy;

5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia lub zastępuje przeznaczenie podstawowe;

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

8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć działalność usługową dopuszczoną na terenach zabudowy mieszkaniowej, nie zaliczoną do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, oraz nie powodującą przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i innych standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, odpowiednio dla terenów zabudowy mieszkaniowej;

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

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

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) P - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

4) P/O - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz gospodarki odpadami;

5) RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym;

6) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;

7) ZP - tereny zieleni urządzonej;

8) Z - tereny zieleni;

9) WS- teren wód powierzchniowych śródlądowych;

10) KDG - teren drogi publicznej głównej;

11) KDZ - teren drogi publicznej zbiorczej;

12) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych;

13) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych;

14) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

15) KK - teren kolejowy;

16) KS - teren obsługi komunikacji;

17) G - gazownictwo;

18) E - elektroenergetyka;

19) W - wodociągi.

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

3. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy, natomiast warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone są w przepisach szczegółowych.

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

§ 6. 1. **Zasady ochrony środowiska:**

1) obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Pluta, o kodzie PLRW60001712714, dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry;

2) prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa, składowania, logistyczna oraz działalność produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny;

3) masy ziemne usuwane lub przemieszczane podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji i zagospodarowaniu terenu lub innym terenie;

4) uwzględnia się tereny dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN,

   b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW,

   c) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym oznaczony symbolem RM;

5) zakazuje się:

   a) realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami: MN, MW, ZP, Z, ZI,

   b) lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

   c) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów,

   d) lokalizacji obiektów budowlanych, które nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych;

6) dopuszcza się:

   a) realizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolami: P, P/O, KS, z wyłączeniem inwestycji wskazanych w ust. 1 pkt 5 lit. b,

   b) realizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko polegających na realizacji celu publicznego,

   c) przebudowę urządzeń melioracyjnych, w tym ich zarurowanie pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych;

7) nakazuje się:

a) na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i powierzchni ziemi, budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i powierzchni ziemi, uszczelnić nawierzchnie i zabezpieczyć przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,

b) stosować nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne zapobiegające powstawaniu ponadnormatywnych emisji poza granice terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny, w zakresie emisji substancji zło wonnych, hałasu oraz zanieczyszczenia wody, gleby i ziemi,

c) zapewnić budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu, wód i powierzchni ziemi,

d) zapewnić stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegającym awariom przemysłowym i ograniczających ich skutki dla ludzi oraz środowiska,

e) uwzględniać działania przyczyniające się do łagodzenia zmian klimatu oraz adaptacji do jego zmian, w szczególności ograniczające emisje gazów cieplarnianych i zapobiegające klęską żywiołowym będącym efektem zmian klimatycznych,

f) zachować i zabezpieczyć strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód oznaczone na rysunku planu.

2. **Zasady ochrony przyrody oraz kształtowania i ochrony krajobrazu:**

1) na terenach zieleni izolacyjnej obowiązuje nakaz zachowania oraz wzbogacenia istniejącego drzewostanu o drzewa i krzewy rodzimych gatunków odpornych na oddziaływanie terenów komunikacyjnych;

2) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt należy powiadomić organ właściwy do spraw przyrody.

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

§ 7. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się następujące obszary ochrony dziedzictwa kulturowego, dla których obowiązują szczególne zasady ochrony wartości kulturowych i zabytków:

1) strefę „B” ochrony konserwatorskiej;

2) strefę „OW" obserwacji archeologicznych, tożsamą ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej.

2. Przedmiotem ochrony w strefie „B” jest częściowo zachowany historyczny układ zabudowy przedmieścia miasta Nysy z zabudową mieszkaniową i zagrodową.

3. W strefie „B” ochronie podlegają:

1) zasadnicze elementy historycznego rozplanowania ulicy Morcinka;

2) historyczne podziały parcelacyjne;

3) budynki i obiekty o wartościach kulturowych, w tym układ zabudowy na parceli, wysokości budynków, rodzaje dachów i sposób sytuowania ich kalenicy oraz proporcje elewacji frontowej i detale architektoniczne.

4. W strefie „B” nakazuje się dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie:

1) zachowania obowiązującej historycznej linii zabudowy od strony ulicy Morcinka określonej elewacją frontową budynków przyulicznych;

2) gabarytów i wysokości zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych;

3) skali i proporcji elewacji frontowej budynków, uwzględniającej historyczne zasady podziałów parcelacyjnych;

4) geometrii i pokrycia dachów oraz sposobu sytuowania kalenicy – dach dostosowany do geometrii dachu zabytkowej zabudowy.

5. Przedmiotem ochrony w strefie „OW” są występujące zabytki archeologiczne związane z powstaniem historycznej zabudowy przedmieścia miasta Nysy.

Rozdział 5.
Zasady ogólne w zakresie kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Ustala się następujące zasady ogólne w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej zakazuje się: lokalizacji na terenach zabudowy mieszkaniowej: obiektów tymczasowych oraz garaży blaszanych, z wyłączeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych;

2) dopuszcza się rozbudowę budynków na stały pobyt ludzi o obiekty i urządzenia techniczne do komunikacji w tym do obsługi osób niepełnosprawnych, jak schody, rampy, windy;

3) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się:

   a) w odniesieniu do terenów, dla których nie ustalono linii zabudowy, a dopuszcza się na nich obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczegółowymi, należy przyjąć minimalną odległość od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami o drogach publicznych,

   b) w odniesieniu do działek budowlanych niespełniających swoim sposobem zabudowy wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych uchwały, dopuszcza się utrzymanie zabudowy, bez możliwości dalszego zwiększania intensywności zabudowy oraz zmniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnej,

   c) w odniesieniu do obiektów budowlanych, nie spełniających wymagań określonych w przepisach szczegółowych, dopuszcza się roboty budowlane polegające na ich bieżącej konserwacji, remoncie lub odbudowie.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 9. 1. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, obszary usuwania się mas ziemnych krajobrazy priorytetowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1W, 2W obowiązują strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej tożsame z liniami rozgraniczającymi, dla których należy zachować nakazy i zakazy ustanowione dla tych stref zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ochroną prawną wynikającą z ustaleń niniejszego planu, obejmuje się strefę „B” i strefę „OW” ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 10. 1. Zasady ogólne:

1) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, w chodnikach, zieleńcach i poboczach;

2) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, towarzyszących urządzeń i przyłączy do poszczególnych obiektów pod ziemią, z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;

3) w uzasadnionych względami technicznymi przypadkach, dopuszcza się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod jezdniami dróg;

4) w uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa przypadkach, dopuszcza się, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej usytuowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach przyległych;

5) dopuszcza się naziemne urządzenia infrastruktury technicznej, w tym trafostacji jako obiekty budowane w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje.

2. Zasady w zakresie sieci wodociągowych:

1) zaopatrzenie nowych terenów w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z wód podziemnych;

2) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne.

3. Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym bądź pompowym do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej;

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

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

4. Zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) wyposażenie budynków, ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z układem kanalizacji deszczowej;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych oraz terenów utwardzonych na tereny własne inwestora, w tym do gruntu.

5. Zasady w zakresie sieci gazowych:

1) utrzymuje się istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia o parametrach Ø100, 4,0 MPa, z dopuszczeniem jego przebudowy po istniejącej trasie;

2) w strefie kontrolowanej obowiązują zasady użytkowania określone w przepisach odrębnych;

3) zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych, lub z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie;

4) dopuszcza się budowę sieci gazowych o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa włącznie.

6. Zasady zaopatrzenia w energię cieplną: ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło obiektów z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii oraz ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW lub wykorzystania paliw stałych, z zastosowaniem wysoko sprawnych urządzeń energetycznych.

7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) system zasilania elektroenergetycznego oparty o istniejące urządzenia elektroenergetyczne, dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia i średniego napięcia, jako linie kablowe lub napowietrzne na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych;

2) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dla zasilania nowo projektowanej zabudowy winny być realizowane w systemie kablowym;

3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w formie dowolnej.

8. Zasady w zakresie sieci teletechnicznych:

1) prowadzenie podziemnych linii sieci teletechnicznych - łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej oraz sieci szerokopasmowych w wydzielonej kanalizacji, bezpośrednio w gruncie dopuszcza się tylko przyłącza do obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach oznaczonych symbolami: MN i MW;

3) na pozostałych terenach dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej.

9. Zasady w zakresie układu komunikacyjnego:

1) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: główną, zbiorcze, lokalne, dojazdowe oraz wewnętrzne;

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

3) nakaz lokalizacji chodników wzdłuż dróg publicznych zlokalizowanych w obrębie terenów przewidzianych pod zabudowę i dostępnych z tych dróg, z wyjątkiem ciągów pieszo-jezdnych, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej;

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

5) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.

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

§ 11. 1. Ograniczenia na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi:

1) place składowe dojazdy oraz parkingi winny mieć nawierzchnię twardą ze spadkami kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;

2) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowych oraz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy;

3) zakazuje się lokalizacji ścieżek rowerowych i alejek spacerowych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej;

4) dopuszcza się lokalizacje urządzeń przekaźnikowych, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem lokalizacji masztu w odległości większej od obszaru kolejowego niż jego wysokość;

5) wprowadzanie zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania odległości nie mniejszej niż 15,0 m od osi skrajnego toru kolejowego;

6) planowane inwestycje powinny uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej;

7) konstrukcja obiektów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej powinna uwzględniać wibracje i drgania;

8) budynki i budowle zlokalizowane w sąsiedztwie linii kolejowych wymagają zabezpieczenia przed wibracjami i drganiami z dopuszczeniem zastosowania ekranów akustycznych.

2. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 9.
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

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

1) tereny dróg publicznych: zbiorczych (KDZ), lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD);

2) teren urządzeń infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolami W, G, E;

3) granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 10.
Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej

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

1) teren drogi publicznej głównej oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;

2) teren kolejowy oznaczony na rysunku planu symbolem 1KK;

3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi, a w przypadku gazociągu z jego strefą kontrolowaną.

Rozdział 11.
Sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów

§ 14. Ustala się następujące zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:

1) utrzymuje się kolorystykę elewacji budynków pochodzących z przed 1945r. wykonanych z cegły klinkierowej bez możliwości ich termoizolacji zewnętrznej;

2) ustala się następujące zasady doboru kolorystyki elewacji dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej:

   a) dachy strome w kolorze czerwonym lub czerwono - brązowym,

   b) dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej i infrastruktury nie ustala się zasad doboru kolorystyki elewacji;

3) zasady sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych obiektów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach szczegółowych:

   a) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usytuowanie ścian bez otworów okiennych i drzwiowych budynków garażowych lub gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy,

   b) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolami 2MN oraz 3MN usytuowanie ścian bez otworów okiennych i drzwiowych budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy, w przypadku rozbudowy budynków na tych terenach, wysokość budynków lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy, nie może przekroczyć wysokości budynku podlegającego rozbudowie,

   c) dopuszcza się na terenach zabudowy techniczno - produkcyjnej i infrastruktury usytuowanie ścian budynków bez otworów okiennych i drzwiowych budynków w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej lub bezpośrednio przy tej granicy,

   d) o ile uwarunkowania terenowe wynikające z przebiegu dróg nie stanowią inaczej ustala się: na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zasadę sytuowania budynków mieszkalnych oraz garażowych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: co najmniej jedna ściana budynku winna być usytuowana równolegle do granicy działki sąsiedniej.

Rozdział 12.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) dla zabudowy mieszkaniowej:

a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 400 m²,

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 18 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±15°;

2) dla zabudowy techniczno - produkcyjnej i komunikacji:

a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 1500 m²,

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 30 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±60°;

3) dla terenów infrastruktury:

a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 50 m²,

b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 5 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ±60°.

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

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o kątach położenia granic w stosunku do pasa drogowego innego niż określony w niniejszych ustaleniach, o ile kąt ten wynika z ukształtowania linii rozgraniczających drogi.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami 2P, 9P, 10P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny;

2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej;

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

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

b) dopuszcza się:

- lokalizację obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zasadami ochrony środowiska i przyrody,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu oraz w odkrytych opakowaniach lub pojemnikach materiałów sypkich oraz innych środków, substancji i surowców powodujących emisje, w tym w zakresie pylenia, rozprzestrzeniania substancji zło wonnych oraz zanieczyszczenia powierzchni ziemi,

d) nakazuje się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
- wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,30 max. 2,00,

- wskaźnik miejsc do parkowania co najmniej 0,4 miejsca na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, miejsca na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym co najmniej 5;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:

a) wysokość budynków max. 20 m,

b) wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyżej usytuowanego elementu obiektu bądź urządzenia max. 50 m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

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

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny;

2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej;

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

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

b) dopuszcza się:

- lokalizację nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zasadami ochrony środowiska i przyrody,

- urządzenia i obiekty towarzyszące,

- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu oraz w odkrytych opakowaniach lub pojemnikach materiałów sypkich oraz innych środków, substancji i surowców powodujących emisje, w tym w zakresie pylenia, rozprzestrzeniania substancji zło wonnych oraz zanieczyszczenia powierzchni ziemi,

d) nakazuje się:

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

- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min. 10%,

- wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,30 max. 2,50,

- wskaźnik miejsc do parkowania co najmniej 0,4 miejsca na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, miejsca na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym co najmniej 5;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:

a) wysokość budynków max. 20 m,

b) wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyżej usytuowanego elementu obiektu bądź urządzenia max. 50 m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P/O ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny oraz gospodarowania odpadami;

2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej;

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

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

b) dopuszcza się:

- urządzenia i obiekty związane z gospodarowaniem odpadami z wyłączeniem lokalizacji składowisk i spalarni odpadów oraz urządzeń do termicznego przekształcania odpadów,
- remont, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zasadami ochrony środowiska i przyrody,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,

c) zakazuje się magazynowania na wolnym powietrzu oraz w odkrytych opakowaniach lub pojemnikach materiałów sypkich oraz innych środków, substancji i surowców powodujących emisje, w tym w zakresie pylenia, rozprzestrzeniania substancji zło wonnych oraz zanieczyszczenia powierzchni ziemi,

d) nakazuje się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 80%,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej min. 10%,
- wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,30 max. 2,50,
- wskaźnik miejsc do parkowania co najmniej 0,4 miejsca na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, miejsca na samochody związane z obsługą terenu i procesem technologicznym co najmniej 5;

4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:

a) wysokość budynków max. 20 m,

b) wysokość obiektów i urządzeń nie będących budynkami licząc od średniego poziomu terenu do najwyżej usytuowanego elementu obiektu bądź urządzenia max. 50 m,

c) dachy o dowolnej geometrii;

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

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zabudowy mieszkaniowej

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

1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) dla terenów obowiązują ustalenia dla strefy „B” oraz „OW” ochrony konserwatorskiej,

b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

c) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne jednorodzinne oraz wolno stojące budynki gospodarcze, garażowe, wiaty oraz altany,
- urządzenia towarzyszące,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 25 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 40%,

- intensywność zabudowy - min. 0,10, max. 0,50,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na samochód osobowy na jedno mieszkanie;

3) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 10,0 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej od 40° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym, z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m,
- kalenica główna dachu: dla budynków których front działki zlokalizowany będzie od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDD - równoległa do frontu działki, dla budynków których front działki zlokalizowany będzie od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDD - równoległa lub prostopadła do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe wiaty oraz altany:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej - max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kalenica główna prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne - teren zabudowy usługowej - usługi nieuciążliwe;

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

b) utrzymuje się istniejący budynek z dopuszczeniem jego przebudowy, remontu oraz termomodernizacji,

c) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne, budynki garażowe lub wiaty garażowe realizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa, wiaty rekreacyjne,
- przebudowę poddasza na cele mieszkalne oraz zabudowę okien połaciowych lub lukarn z daszkami symetrycznymi, dwuspadowymi o wysokości kalenicy nieprzekraczającej wysokości kalenicy budynku mieszkalnego,
- przebudowę budynku mieszkalnego na cele usługowe,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

d) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - max. 50 %,
- udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - min. 25%,
- intensywność zabudowy - min. 0,70, max. 1,00,
- wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 0,5 miejsca na samochód osobowy na jedno mieszkanie oraz co najmniej 1 miejsce dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty budynków:

a) budynki mieszkalne i usługowe:

- wysokość zabudowy max. 12,0 m,
- dachy dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z wykluczeniem dachów z kalenicą uskokową, dachów z okapem uskokowym oraz dachów z wysuniętym okapem powyżej 0,30m,
- kalenica główna równoległa do frontu działki budowlanej,

b) budynki gospodarcze i garażowe oraz wiaty:

- wysokość zabudowy max. 5,0 m,
- dachy płaskie lub dwuspadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°, dla altan dopuszczalne także wielospadowe symetryczne o kątach nachylenia połaci dachowej od 25° do 35°,
- kierunek kalenicy dowolny;

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

Rozdział 15.
Ustalenia szczegółowe dla terenów użytkowanych rolniczo

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie ogrodniczym;

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

a) dla terenu obowiązują ustalenia dla strefy „B” oraz „OW” ochrony konserwatorskiej,

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

c) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej min. 30%,

d) intensywność zabudowy min. 0,20 max. 1,0,

e) wskaźnik miejsc do parkowania: co najmniej 2 miejsca na samochód osobowy na jedno mieszkanie,

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

g) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne,
- wiaty, budynki gospodarcze i garażowe, tunele ogrodnicze, szklarnie,
- budowle rolnicze z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- budynki inwentarskie oraz chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP,
- urządzenia i obiekty towarzyszące;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów:

a) budynki mieszkalne:

- wysokość zabudowy max. 12 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówko - podobnym,

- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle lub równolegle do frontu działki,

b) pozostałe budynki i wiaty:

- wysokość zabudowy budynków gospodarczych, w tym magazynowych i inwentarskich max. 10 m,
- dachy jedno lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym,
- kalenica prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,

c) tunele ogrodnicze, szklarnie oraz budowle i urządzenia rolnicze - wysokość max. 20 m;

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

Rozdział 16.
Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 1Z ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren zieleni;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zieleń niską i wysoką, w tym zakrzewienia w stanie naturalnym oraz zadrzewienia,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zieleń urządzoną typu parkowego,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów rekreacyjnych;

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zieleni izolacyjnej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakazuje się zieleń wysoką i średniowysoką w tym zimozieloną, odporną na oddziaływania komunikacyjne,

b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz oświetlenia drogowego;

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

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych - ciek wodny Pluta;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń służących gospodarce wodnej oraz obiektów i urządzeń przeciwpowodziowych,

b) zakazuje się niszczenia i usuwania zieleni przywodnej;

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

Rozdział 17.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi komunikacji – stacja paliw;

2) przeznaczenie uzupełniające - pawilon stacji z usługami bytowymi w zakresie handlu i małej gastronomii, parkingi;

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

   a) dopuszcza się: obiekty i urządzenia zgodnie z przeznaczeniem terenu, przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, urządzenia i obiekty towarzyszące,

   b) ustanawia się:

      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu - max. 50 %,

      - udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - min. 15%,

      - intensywność zabudowy - min. 0,10, max. 0,80,

      - wskaźnik miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, co najmniej 2 miejsca dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 0,5 miejsca na każdego zatrudnionego;

4) zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:

   a) wysokość zabudowy budynków, wiat i peronów - max. 10,0 m,

   b) geometria dachu oraz kierunek kalenicy dowolny;

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

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

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej głównej;

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

   a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 29 m - w miejscach wskazanych na rysunku planu,

   b) nowo projektowane obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z gospodarką drogową, lokalizowane przy drodze powinny być sytuowane z zachowaniem minimalnych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;

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

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej zbiorczej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających 30 m w miejscach wskazanych rysunku planu;

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

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych lokalnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających:drogi 1KDL od 12 m do 18 m, drogi 2KDL od 16 m do 26 m w miejscach wskazanych rysunku planu;

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg publicznych dojazdowych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających: drogi 1KDD od 8 m do 25 m, dróg 2KDD i 5KDD 10 m, drogi 3KDD od 15 m do 20 m, drogi 4KDD od 10 m do 24 m - w miejscach wskazanych rysunku planu;

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

§ 31. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

1) przeznaczenie terenu - tereny dróg wewnętrznych;

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

a) dopuszcza się urządzenie drogi w postaci ciągu pieszego i pieszo - jezdnego bez wyodrębnionego chodnika;

b) szerokość w liniach rozgraniczających: drogi 1KDW 4 m, drogi 2KDW 4 m, drogi 3KDW 3 m, drogi - w miejscach wskazanych rysunku planu;

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

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

1) przeznaczenie: teren kolejowy - linia kolejowa magistralna pierwszorzędna, jednotorowa nr 287 relacji Opole Zachodnie - Nysa;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: zagospodarowanie terenu - zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym;

3) szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 58 m w miejscach wskazanych na rysunku planu;

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

Rozdział 18.
Ustalenia szczegółowe dla terenów infrastruktury

§ 33. Dla terenów oznaczonych symbolami 1E, 2E, 3E, 4E ustala się:

1) przeznaczenie terenu: elektroenergetyka - tereny urządzeń energetycznych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) istniejące obiekty i urządzenia transformatorowe mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej,

b) ustanawia się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 100%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie określa się,
- wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,20, max. 1,00;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń:

a) wysokość zabudowy budynków lub obiektów lub urządzeń pełniących funkcję budynków max. 8 m,

b) wysokość zabudowy pozostałych obiektów i urządzeń max. 20 m,

c) geometria dachu dowolna;

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

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

1) przeznaczenie terenu: gazownictwo - stacja redukcyjno - pomiarowa gazu;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 100%,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie określa się,

d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,20, max. 1,00;

3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych obiektów i urządzeń:

a) wysokość zabudowy budynków lub obiektów lub urządzeń pełniących funkcję budynków max. 8 m,

b) wysokość zabudowy pozostałych obiektów i urządzeń max. 20 m,

c) geometria dachu dowolna;

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

§ 35. Dla terenów oznaczonych symbolami 1W, 2W ustala się:

1) przeznaczenie terenu: wodociągi - ujęcie wód podziemnych;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) w strefach ochrony sanitarnej bezpośredniej ujęcia wód: studni nr 12z oznaczonej symbolem 1W oraz studni nr 33 oznaczonej symbolem 2W, tożsamych z liniami rozgraniczającymi obowiązuje zachowanie nakazów i zakazów ustanowionych dla tych stref decyzją właściwego organu,

b) nakazuje się zabezpieczenie terenu przed dostępem osób trzecich,

c) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,

d) obowiązuje zagospodarowanie terenu zielenią trawiastą;

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

Rozdział 19.
Ustalenia końcowe

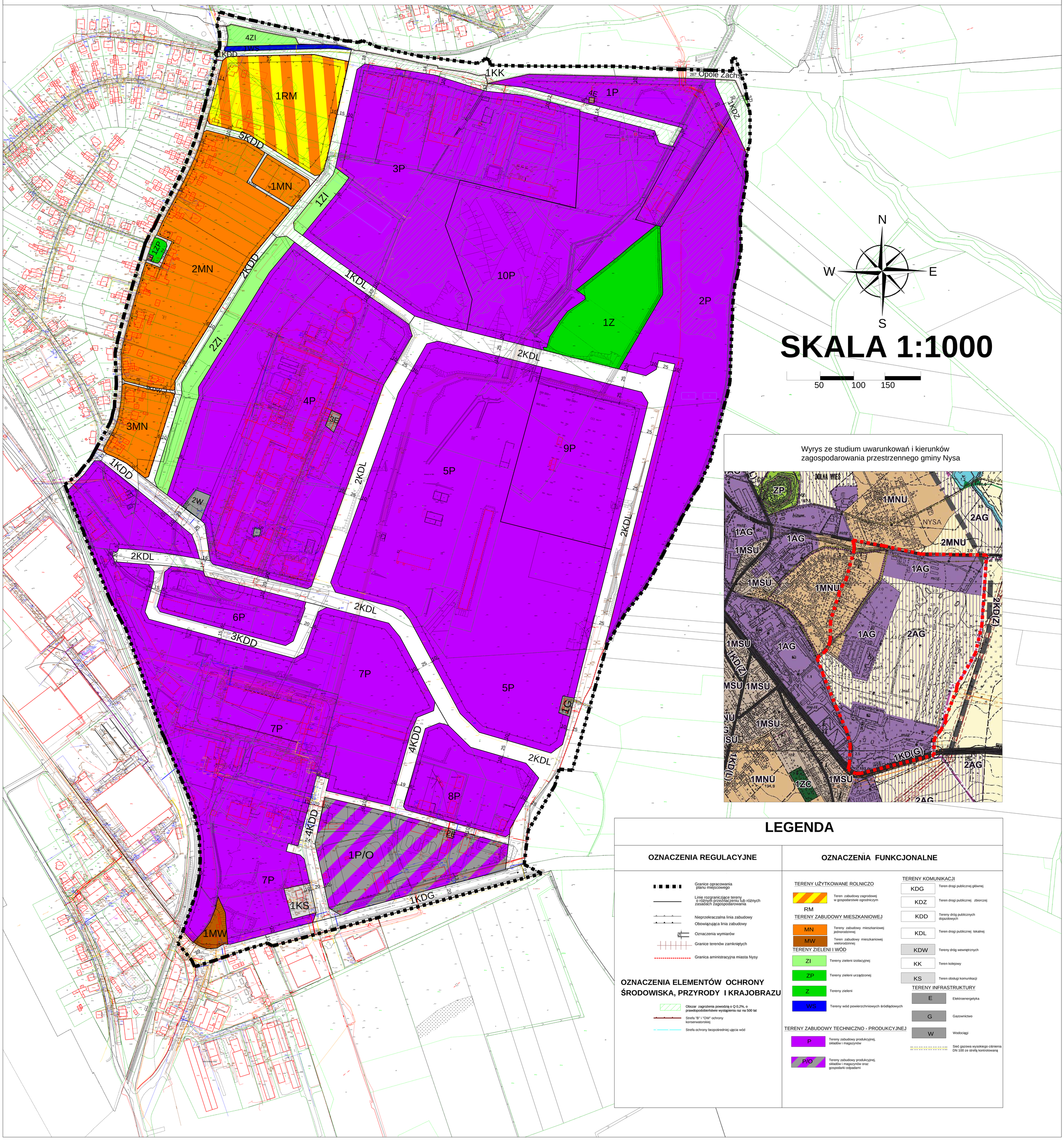
§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Paweł Nakonieczny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysa w rejonie ulicy Morcinka



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIX/736/18

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 28 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzeniu uwag, o których mowa w art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz.1073, ze zm.) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uzasadnienie

Uzasadnienie

Rada Miejska w Nysie nie uwzględnia następujących uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. Uwagi w zakresie niedopuszczenia na terenie oznaczonym symbolem 2P/O przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Uzasadnienie

W obecnie obowiązującym planie miejscowym uchwalonym przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr L/826/06 z dnia 26 kwietnia 2006 roku brak jest zakazu odnoszącego się do tego terenu. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dotyczy innych terenów oznaczonych w tym planie, m.in. MN, MW, U. Wprowadzenie takiego zakazu spowodowałoby obniżenie wartości nieruchomości, a także ewentualne roszczenia odszkodowawcze w stosunku do Gminy Nysa.

2. Uwagi w zakresie dopuszczenia na działce nr 11/6 k.m. 58 położonej w Nysie, w obrębie ewidencyjnym Średnia Wieś, na terenie oznaczonym symbolem 6P gospodarowania odpadami (O).

Uzasadnienie

Teren oznaczony symbolem 6P zlokalizowany jest w odległości ok. 140 m od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Morcinka. Działalność z zakresu zbierania odpadów wiąże się ze wzmożonym transportem o różnych porach dnia i nocy. Obecnie obsługa komunikacyjna tego terenu odbywa się od strony drogi 1KDD (ulicy Morcinka), w związku z czym transport odpadów oraz produktów powstałych w wyniku ich przetworzenia odbywałby się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zatem działalność taka może być źródłem uciążliwości oraz może spowodować obniżenie wartości nieruchomości mieszkaniowych, tym bardziej, iż obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje takiej działalności na tym terenie.

Jednocześnie zauważyć należy, iż działalność związana z gospodarowaniem odpadami powinna mieć miejsce z dala od zabudowy mieszkaniowej, z dogodnym dostępem do dróg głównych lub zbiorczych, umożliwiająca bezkolizyjny transport odpadów oraz produktów powstałych w wyniku ich przetworzenia. Nieprawidłowa lokalizacja tego typu działalności może być źródłem konfliktów, co miało miejsce po I wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu kiedy to właściciele nieruchomości położonych w rejonie ulicy Morcinka, Traugutta i Nowowiejskiej stanowczo sprzeciwili się zapisom w projekcie planu umożliwiającym gromadzenie, zbieranie i przetwarzanie odpadów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/736/18

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 28 marca 2018 r.

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

Na obszarze objętym projektem planu pojawią się następujące zobowiązania finansowe leżące po stronie Gminy: urządzenie dróg o długości ok. 4 km oraz uzbrojenie nowych terenów budowlanych, tj. budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w ciągach tych dróg. Realizacja inwestycji nastąpi ze środków własnych oraz ze środków zewnętrznych zapisanych w budżecie gminy w tym środków pomocowych UE oraz kredytów.

Wpływy do budżetu obejmujące środki własne Gminy obejmować będą: dochody ze zbycia nieruchomości gminnych o pow. ok. 20 ha, opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne, opłaty od czynności cywilno – prawnych, podatki od nieruchomości.

Uzasadnienie

Projekt mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale XXVI/396/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysa w rejonie ulicy Morcinka.

Ponad 90% powierzchni obszaru planu pokryta jest ustaleniami dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze zmianami. Dla terenów tych nie były wydawane decyzje o warunkach zabudowy. Nie wpłynęły też przed wszczęciem procedury opracowania planu wnioski bądź skargi. Obszar nieobjęty planem położony jest w części południowo - zachodniej w obrębie ewidencyjnym wsi Niwnica. W toku procedury nie zostały złożone wnioski od osób fizycznych i prawnych wskutek ogłoszenia publicznego o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Bilans użytkowania przedstawia się następująco:

1) powierzchnia planu ok. 100 ha,

2) powierzchnia terenów zabudowanych ok. 45 ha,

3) powierzchnia terenów niezabudowanych ok. 55 ha.

W ustaleniach planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, poprzez takie ukształtowanie zabudowy, które uwzględnia charakter zabudowy przedmieścia miasta Nysy zwłaszcza dla istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i pojedynczej zagrodowej przy ulicy Morcinka.

Projekt planu uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej powiązanej ze strefą śródmieścia miasta Nysy. Nie występują obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

Obszar planu częściowo usytuowany jest na terenach niezurbanizowanych, konieczna będzie zatem 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 jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. W ustaleniach planu uwzględniono istniejące lokalne ujęcia wód podziemnych wraz z ich strefami ochronnymi służące do zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych zakładów. Natomiast dla odprowadzania ścieków dopuszcza się systemy indywidualne.

W granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych.

W prognozie oddziaływania na środowisko wykazano, że ustalenia planu nie naruszają zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody. W ustaleniach planu nie występują zapisy, które wpływałyby w istotny sposób negatywnie na cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu. W planie przyjęto ustalenia korzystnie wpływające na stan środowiska przyrodniczego związane z organizacją infrastruktury technicznej oraz utrzymaniem istniejących licznych zadrzewień na terenie oznaczonym symbolem 1Z oraz pozostawieniem terenów zieleni izolacyjnej pomiędzy zabudową mieszkaniową, a produkcyjną.

Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzając do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Dla nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Znaczna część terenów objętych projektem planu stanowi własność Gminy Nysa. Oprócz terenów komunikacyjnych występują tereny niezabudowane w obrębie obszarów aktywności gospodarczej oraz obszarów mieszkaniowych. Pozostałe tereny stanowią własność lub użytkowanie wieczyste osób fizycznych oraz prawnych, w tym spółki komunalnej. W południowej części opracowania znajdują się tereny będące własnością Skarbu Państwa, w tym tereny w użytkowaniu wieczystym.

W toku procedowania zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. W toku procedowania projekt planu był dwukrotnie wykładany do publicznego wglądu wskutek uwzględnienia uwag oraz umożliwienia społeczeństwu zapoznanie sie ze zmodyfikowanym projektem planu.

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

analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjęta uchwałą nr XLVI/699/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 24 maja 2014r., odnosiła się do ustaleń studium uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr XXXV/531/09 z dnia 26 sierpnia 2009 roku. Natomiast w dniu 29 września 2014r., uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr L/750/14 uchwalone zostało nowe studium, na podstawie którego został opracowany przedmiotowy projekt mpzp. W związku z powyższym, nie dokonuje się oceny zgodności ustaleń planu z wynikami analizy, gdyż są one obecnie nieaktualne w części odnoszącej się do studium. Natomiast w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Morcinka analiza aktualności wskazuje na konieczność opracowania nowego planu miejscowego na tenże obszar.

Obszar objęty projektem planu obejmuje tereny zainwestowane oraz niezainwestowane przeznaczone w poprzednich mpzp głównie na cele produkcyjne z przewagą zieleni praktycznie bez możliwości zabudowy. Użytki rolne w tym klasy III, położone w obrębie ewidencyjnym Niwnica posiadają zgodę na przeznaczenie ich na cele nierolnicze uzyskaną na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Nysa, który utracił ważność 31 grudnia 2003 roku.

Na obszarze objętym projektem planu pojawią się następujące zobowiązania finansowe leżące po stronie Gminy: urządzenie dróg o długości ok. 4 km oraz uzbrojenie nowych terenów budowlanych, tj. budowa sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej w ciągach tych dróg. Wpływy do budżetu obejmować będą: dochody ze zbycia nieruchomości gminnych o pow. ok. 20 ha, opłaty adiacenckie, opłaty planistyczne, opłaty od czynności cywilno – prawnych, podatki od nieruchomości.

Ponadto uzyskanie takich wyników uzależnione jest od wielu czynników nieznanych na etapie sporządzenia projektu planu, zależnych od Gminy, tj. podaży innych atrakcyjniejszych terenów budowlanych, a także niezależnych od Gminy jak: sytuacja gospodarcza kraju, dostępność do kredytów, polityka państwa oraz inne czynniki wpływające na zamożność potencjalnych Inwestorów.