

UCHWAŁA NR V/50/15
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 26 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z uchwałą Nr XXXV/524/13 z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa”, zatwierdzonego uchwałą Nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r., Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów – w przypadku ilości terenów o tym samym przeznaczeniu większej niż jeden;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej - podstawowej;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;
- 7) stanowisko archeologiczne udokumentowane, o potwierdzonej lokalizacji;
- 8) zabytek nieruchomy ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu:

- a) stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 37° do 45°, o ile przepisy uchwały nie wskazują innego kąta nachylenia połaci dachowych,
 - b) zasadniczym - należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrolapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii dachu budynku;
- 2) mieszkaniach towarzyszących - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;
 - 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 5) usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą w zakresie handlu i świadczenia usług w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m²;
 - 6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;
 - 7) zabudowie - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;
 - 8) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od MN-1 do MN-4;
- 2) tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami od MN/U-1 do MN/U-6 - w granicach których:
 - a) usługi dopuszcza się w lokalu użytkowym wydzielonym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku usługowym towarzyszącym na działce budowlanej budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu, przy czym powierzchnia mieszkań nie może stanowić mniej niż 30 % powierzchni całkowitej zabudowy,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie terenu w całości wyłącznie pod zabudowę jednorodzinna,
 - c) dopuszcza się towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze;
- 3) teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW - rozumiany jako teren, na którym usytuowano budynek mieszkalny wielorodzinny, wraz z towarzyszącymi budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 4) teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MN - w granicach którego:
 - a) mieszkania dopuszcza się jako mieszkania towarzyszące w budynku usługowym lub w budynku mieszkalnym jednorodzinnym towarzyszącym na działce budowlanej budynkowi usługowemu, przy czym powierzchnia mieszkań nie może stanowić więcej niż 70 % powierzchni całkowitej zabudowy,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie terenu w całości pod zabudowę usługową,
 - c) dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - d) dopuszcza się towarzyszące budynki garażowe i gospodarcze budynki garażowe i gospodarcze;
- 5) teren sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem US/UT - rozumiany jako teren przeznaczony do obsługi ruchu turystycznego, sportu, wychowanie fizycznego, rehabilitacji oraz wypoczynku i rekreacji, jak również promocji kultury i historii, w granicach którego dopuszcza się handel detaliczny i usługi;

- 6) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI - rozumiany jako teren, na którym rozmieszczono zaplanowane i urządzone zespoły zieleni w celu ograniczenia potencjalnego, negatywnego oddziaływania linii kolejowej na przyległe tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej;
- 7) teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US/UT - rozumiany jako teren, na którym rozmieszczono zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze rekreacyjnym, ozdobnym i ochronnym, w granicach którego dopuszcza się:
 - a) terenowe obiekty rekreacyjne i sportowe, takie jak: place zabaw, ścieżki zdrowia wyposażone w przeszkody, urządzenia treningowe i sprawnościowe, ściany wspinaczkowe, parki linowe, a także obiekty do nich podobne,
 - b) terenowe obiekty turystyki, takie jak: wiaty turystyczne i edukacyjne, miejsca do rozpalania ognisk, ścieżki edukacyjne, wieże widokowe, a także obiekty do nich podobne;
 - c) utwardzone ciągi piesze, ścieżki rowerowe i spacerowe,
 - d) obiekty higieniczno-sanitarne;
- 8) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami ZP-1 i ZP-2 - rozumiany jako teren, na którym rozmieszczono zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze rekreacyjnym, ozdobnym i ochronnym;
- 9) tereny dróg publicznych:
 - a) ulicy klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ - (ul. Orłat Lwowskich biegnąca w ciągu drogi powiatowej Nr 1677 O relacji: Nysa - Regulice – Bykowice),
 - b) ulic klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD-1 do KDD-4;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW-1 do KDW-4;
- 11) tereny infrastruktury technicznej – oznaczone na rysunku planu symbolami od IT-1 i IT-2 rozumiane jako tereny, na których usytuowano sieci i urządzenia (w tym sieci o charakterze magistralnym oraz rozdzielczym): wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyki, ciepłownictwa, gazownictwa oraz telekomunikacji i teleinformatyki;
- 12) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem E - rozumiany jako teren, na którym rozmieszczono obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, w raz z towarzyszącymi im obiektami administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi i gospodarczymi (główny punkt zasilania – GPZ „Orłata”).

2. W granicach wszystkich terenów objętych planem dopuszcza się:

- 1) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne (w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków), a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne, niż wymienione w pkt 1, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) zieleni.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) zakazuje się stosowania jako okładzin elewacyjnych oblicówki z paneli winylowych, PVC lub podobnych, imitujących deskowanie;
- 3) na terenach graniczących z terenami dróg publicznych zakazuje się, z wyłączeniem terenu E, lokalizowania ogrodzeń o przeszłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych, o wysokości większej niż 1,80 m.

§ 6. Określa się następujące zasady 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 złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanymi na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się przynależność:
 - a) terenów: MN-1 do MN-4 - do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenów: MN/U-1 do MN/U-6 oraz U/MN - do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) terenu MW - do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) terenów US/UT i ZP/US/UT - do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu, z wyłączeniem terenu E, zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) 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);
- 7) obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”, gromadzącego wody piętrowe trzeciorzędowego w utworach porowych, w granicach którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - a) strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej, obejmującą teren: US/UT, w granicach której:
 - przedmiotem ochrony jest Fort I - budowla fortyfikacyjna położona w kompleksie Twierdzy Nysa,
 - celem ochrony jest ochrona, konserwacja i rewitalizacja Fortu I,
 - b) strefę ochrony konserwatorskiej – podstawowej, obejmującą swoimi granicami tereny: MN-3, MN-4, MN/U-4, MN/U-5, MW, KDD-1, KDD-2, KDW-1, KDW-2, KDW-3 oraz część terenów: ZP/US/UT i ZP-2, w granicach której:
 - umocnienia Fortu I (w tym: sucha fosa z kaponierami, trawersy i schrony na wałach, kazamaty koszarowo-gospodarcze, poterna czołowa, schody i pochylnie), zespół zieleni otaczającej Fort I, oraz zespół zabudowy zlokalizowanej przy ul. Orłąt Lwowskich,
 - celem ochrony jest zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym rozplanowania dróg, linii zabudowy, kompozycji zabudowy oraz zieleni,
 - dopuszcza się prace odtworzeniowe, służące przywróceniu pierwotnej formy historycznych budowli, z wykorzystaniem archiwalnych dokumentacji,
 - obowiązuje dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie rozplanowania, usytuowania, skali, formy architektonicznej,
 - c) strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, obejmującą swoimi granicami tereny: MN-3, MN-4, MN/U-4, MN/U-5, MW, KDD-1, KDD-2, KDW-1, KDW-2, KDW-3, US/UT oraz część terenów: ZP/US/UT i ZP-2, w granicach której:

- przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne, w szczególności udokumentowane stanowisko archeologiczne Nr 8 (60/93-31 AZP - ślad osadnictwa neolitycznego), jak również inne zabytki archeologiczne odkryte w trakcie prowadzenia badań archeologicznych, robót budowlanych lub ziemnych,

- celem ochrony jest ochrona wszelkich zabytków archeologicznych,

- zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

2) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, lokalizację zabytku nieruchomego ujętego w gminnej ewidencji zabytków, położonego w granicach terenu U/MN, (dom mieszkalny, ul. Grodkowska 1), dla którego ustala się:

a) obowiązek zachowania bryły obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrii i kształtu dachu,

b) obowiązuje wymóg zachowania oryginalnego układu przestrzennego wewnątrz oraz zachowanych elementów wystroju;

c) w przypadku prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych stosowanie materiałów budowlanych zgodnych z pierwotnie użytymi lub wizualnie od nich zbliżonymi, w tym dachówki ceramicznej do pokrycia dachu;

3) w granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania.

§ 9. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):

a) możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,

b) odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody;

2) w granicach terenów: MN-1 do MN-4, MN/U-1 do MN/U-6, MW i U/MN dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek mieszkalny na 1 działce budowlanej;

3) ustalenia szczegółowe uchwały dotyczące zasad kształtowania dachów odnoszą się do ukształtowania dachu zasadniczego – niezależnie od tego dopuszcza się świetliki i lukarny, przy czym ich łączna powierzchnia w rzucie poziomym nie może przekroczyć 30 % powierzchni całego dachu;

4) dopuszcza się odstępstwo od zasad kształtowania dachów dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych, pod warunkiem zachowania spójności rozwiązań architektonicznych w obrębie budynku;

5) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających sposobem ukształtowania dachu i materiałem wykorzystanym do pokrycia tego dachu wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się roboty budowlane polegające na odbudowie, remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;

6) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających swym usytuowaniem wymogów określonych wyznaczonymi w planie, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z oznaczeniem na rysunku, przy czym następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy, w następującym zakresie:

a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

- b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 8) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających swoją wysokością wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się roboty budowlane polegające na odbudowie, remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;
- 9) w stosunku do działek budowlanych wydzielonych przed dniem wejścia w życie planu, niespełniających swoim sposobem zabudowy wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się ich utrzymanie, bez możliwości dalszego zwiększania intensywności zabudowy oraz pomniejszania udziału powierzchni biologicznie czynnych.

§ 10. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla jednostki planistycznej gospodarowania wodami, o której mowa w § 6 pkt 6;

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - z uwagi na brak udokumentowanego występowania takich terenów.

§ 11. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się:

- a) minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości = 18 m dla zabudowy wolnostojącej i 12 m dla zabudowy bliźniaczej, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną szerokość frontu działki = 1 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości = 400 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki = 2 m²,
 - c) wartość kąta nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego = 90° z dopuszczalną tolerancją 30°;
- 2) dopuszcza się odstępstwo od parametrów określonych w pkt 1 lit. a i lit. c, dla działek o nieregularnej geometrii, przylegających do terenów dróg klasy dojazdowej lub dróg wewnętrznych częścią działki o szerokości zapewniającej konieczny dostęp do tej drogi, położonych na zakończeniach i dróg wewnętrznych (przy sięgaczach) oraz na łuku drogi - pod warunkiem zachowania ustalonej w pkt 1 lit. b, minimalnej powierzchni działki.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, polegające na wprowadzeniu zakazu zabudowy określono w ustaleniach dla terenów: ZP/US/UT, ZP-1, ZP-2, ZI, KDZ, KDD-1 do KDD-4 oraz KDW-1 do KDW-4.

§ 13. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem ulic: Orłat Lwowskich (biegnącej w ciągu drogi powiatowej Nr 1677 O relacji: Nysa - Regulice - Bykowice), oznaczonej symbolem KDZ i Grodkowskiej (biegnącej w ciągu drogi krajowej Nr 46 relacji: Szczekociny - Opole - Nysa - Kłodzko);
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 3) dopuszcza się wydzielenie niewyodrębnionych na rysunku planu dróg wewnętrznych, przy czym przy czym:
 - a) minimalna szerokość pasa terenu przeznaczonego pod lokalizację drogi wewnętrznej = 6 m,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębniania jezdni i chodnika,
 - c) obowiązuje zakończenie drogi wewnętrznej bez przejazdu placem manewrowym o minimalnym zewnętrznym o promieniu = 6 m i kształcie kwadratu o minimalnych wymiarach = 12,5 m x 12,5 m (lub o innym kształcie umożliwiającym zawrócenie pojazdu), a gdy jest zaliczona do dróg pożarowych - o parametrach określonych w przepisach w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, wydanych na podstawie ustawy o ochronie przeciwpożarowej,
 - d) wymagane jest zachowanie trójkątów widoczności (narożnego ścięcia granic działek na skrzyżowaniu dróg wewnętrznych lub skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą publiczną), o minimalnym wymiarze = 5 m x 5 m;
- 4) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu infrastruktury technicznej, w szczególności sieci i urządzeń: kanalizacji, energetyki, gazownictwa oraz telekomunikacji i teleinformatyki - w tym budowę nowych odcinków sieci o charakterze magistralnym oraz rozdzielczym;
- 2) remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej, przy czym w przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z elementami docelowego zagospodarowaniem terenu należy przewidzieć przełożenie tych sieci, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 4) dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) dopuszcza się kablowanie istniejących, napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 6) obowiązuje prowadzenie nowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako ziemnych, kablowych;
- 7) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Określa się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach terenów: US/UT i ZP/US/UT dopuszcza się sytuowanie tymczasowych, niezwiązanych trwale z gruntem obiektów i urządzeń handlowo-usługowych (takich jak stragany i kioski) oraz obiektów i urządzeń higieniczno-sanitarnych (takich jak kontenerowe toalety), na czas nieprzekraczający 7 dni;
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1 należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, nie stanowiących powierzchni biologicznie czynnych;
- 3) obowiązuje stosowanie metod organizacyjnych zabezpieczających zieleni przed zniszczeniem.

§ 15. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30 % dla terenów: MN-1 do MN-4, MN/U-1 do MN/U-6, MW, U/MN, US/UT i ZP/US/UT;
- 2) 5 % dla pozostałych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów objętych planem oraz kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tych terenów

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-1 i MN-2, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 2;

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów MN-1 i MN-2:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,
- c) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):
 - symetryczne nachylenie połaci (takim samym kątem nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,90,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,30,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 40 %;

3) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,
- b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) 1 dodatkowe miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 17. 1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-3 i MN-4, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 1 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów MN-3 i MN-4:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c,

d) w celu zachowania jednolitego stylu i charakteru zabudowy obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną nowej zabudowy do cech architektonicznych budynków wzniesionych przed rokiem 1945 i położonych w granicach terenu, takich jak: sposób ukształtowania bryły budynku, użyte materiały budowlane i kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz stolarka okienna i drzwiowa,

e) obowiązują (w odniesieniu do dachu zasadniczego) dachy strome, dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe:

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,

b) 1 dodatkowe miejsce do parkowania na wydzielony lokal użytkowy w budynku mieszkalnym jednorodzinny,

c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

§ 18. 1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U-1, MN/U-2, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2:

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów MN/U-1, MN/U-2:

1) zasady kształtowania zabudowy:

a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,

b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,

c) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):

- symetryczne nachylenie połaci (takim samym kątem nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),

- symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,

b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,

c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 %,
- 3) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,
 - b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m².

§ 19. 1. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-3, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2:

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu MN/U-3:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
 - b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,
 - c) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):
 - symetryczne nachylenie połaci (takim samym kątem nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 %,
- 3) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,
 - b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 1000 m².

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U-4 i MN/U-5, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: MN/U-4 i MN/U-5:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
- b) obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c,
- c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,
- d) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- e) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):
 - symetryczne nachylenie połaci (takim samym kątem nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadają barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 %;

3) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,
- b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 500 m².

§ 21. 1. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U-6, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 2 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu MN/U-6:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) w celu zachowania jednolitego stylu i charakteru zabudowy obowiązuje nawiązanie form architektonicznych nowej zabudowy do cech architektonicznych budynków wzniesionych przed rokiem 1945, położonych w granicach sąsiedniego terenu MN-3, takich jak: sposób ukształtowania bryły budynku, użyte materiały budowlane i kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz stolarka okienna i drzwiowa,
- d) obowiązują (w odniesieniu do dachu zasadniczego) dachy strome, dwuspadowe, naczółkowe lub czterospadowe:

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
- pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 22. 1. Ustala się teren zabudowy wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu MW:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
- b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- c) obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c,
- d) w celu zachowania jednolitego stylu i charakteru zabudowy obowiązuje nawiązanie formą architektoniczną nowej zabudowy do cech architektonicznych budynku położonego w granicach terenu, takich jak: sposób ukształtowania bryły budynku, użyte materiały budowlane i kolorystyka, wystrój i kompozycja elewacji oraz stolarka okienna i drzwiowa,
- e) obowiązują (w odniesieniu do dachu zasadniczego) dachy strome, dwuspadowe, lub czterospadowe:
 - o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 30 %;

3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4.

§ 23. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: U/MN, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 4 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu U/MN:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
- b) obowiązują ustalenia dla obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków, o których mowa w § 7 pkt 2,
- c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów,
- d) w przypadku zastosowania dachu o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 25°, obowiązuje (w odniesieniu do dachu zasadniczego):
 - symetryczne nachylenie połaci (takim samym kątem nachylenia połaci dachowych, mierzony w miejscu przecięcia się linii tych połaci),
 - symetryczny przebieg głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,
 - pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej, przy czym dopuszcza się także pokrycie dachu blachą płaską o elementach w kształcie rombu lub łączoną na rąbek stojący;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
- b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
- c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 20 % ;

3) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków o dachach stromych - maksymalnie 10 m,
- b) dla budynków o dachach płaskich - maksymalnie 8 m;

4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:

- a) 2 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie,
- b) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
- c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych = 800 m².

§ 24. 1. Ustala się teren sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem US/UT, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 5 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu US/UT:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. a i lit. c,
- b) dopuszcza się możliwość adaptacji pomieszczeń Fortu I zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale,
- c) dopuszcza się zabudowę o indywidualnej architekturze, wkomponowaną w historyczną strukturę Fortu I, pod warunkiem, że wprowadzone elementy architektoniczne zapewnią możliwość wyeksponowania fortyfikacji;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,10,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 50 %;
- 3) wysokość zabudowy – w nawiązaniu do wysokości istniejących obiektów fortyfikacyjnych, przy czym dopuszcza się budowę wieży widokowej o wysokości nieprzekraczającej 30 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- a) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój w budynkach o funkcjach noclegowych, nie mniej niż 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe,
 - c) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4.

§ 25. 1. Ustala się teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 6 i ust. 2.

2. Ustala się zakaz zabudowy terenu, przy jednoczesnym dopuszczeniu lokalizacji ekranów akustycznych oraz nasypów ziemnych, przy czym ich wysokość i konstrukcję należy dostosować do warunków propagacji fali akustycznej.

§ 26. 1. Ustala się teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/US/UT, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 7 i ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu ZP/US/UT:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu polegającej na wznoszeniu budynków, z wyłączeniem budynków higieniczno-sanitarnych o powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 20 m² i o wysokości nieprzekraczającej 5 m;
- 2) dopuszcza się budowę wieży widokowej o wysokości nieprzekraczającej 30 m;
- 3) obowiązują ograniczenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c;
- 4) dopuszcza się możliwość adaptacji umocnień Fortu I zgodnie z przeznaczeniem terenu określonym w uchwale.

§ 27. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP-1 i ZP-2, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 8.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów ZP-1 i ZP-2:

- 1) w granicach terenu ZP-2 obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c,
- 2) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem obiektów małej architektury, których lokalizację dopuszcza się w granicach terenu ZP-2.

§ 28. 1. Ustala się teren drogi publicznej – ulicy klasy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 9 lit. a.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu KDZ:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) obowiązuje przekrój jednojezdniowy ulicy, z zachowaniem szerokości ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych działki drogowej;
- 3) obowiązuje ukształtowanie nawierzchni chodników oraz krawężników wydzielających jezdnię w sposób umożliwiający przejazd wózków dziecięcych i inwalidzkich;

4) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację wiat i zatok i przystanków komunikacji samochodowej.

§ 29. 1. Ustala się tereny dróg publicznych – ulic klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: KDD-1 do KDD-4, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 9 lit. b.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: KDD-1 do KDD-4:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) w granicach terenów: KDD-1 i KDD-2 obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c;
- 3) obowiązują szerokości ulic w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w granicach ewidencyjnych działek drogowych;
- 4) obowiązuje przekrój jednojezdniowy ulic, przy czym dopuszcza się realizację ulic w formie ciągu pieszo-jezdnego (jednoprzestrzennie, bez wyodrębnienia chodnika i jezdni);
- 5) w przypadku wydzielenia jezdni i chodników obowiązuje ukształtowanie nawierzchni tych chodników oraz krawężników wydzielających jezdnię w sposób umożliwiający przejazd wózków dziecięcych i inwalidzkich;
- 6) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów oraz rozwiązań do nich podobnych.

§ 30. 1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: KDW-1 do KDW-4, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 10.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów: KDW-1 do KDW-4:

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) w granicach terenów KDW-2 i KDW-3 obowiązują ustalenia dla stref ochrony konserwatorskiej, o których mowa w § 7 pkt 1, lit. b i lit. c;
- 3) obowiązują szerokości dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) dla terenu KDW-1 nie mniejsza niż 10 m;
 - b) dla terenów KDW-2 do KDW-4, w granicach ewidencyjnych działek tych dróg wewnętrznych;
- 4) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych w formie ciągu pieszo-jezdnego (jednoprzestrzennie, bez wyodrębnienia chodnika i jezdni);
- 5) w przypadku wydzielenia jezdni i chodników obowiązuje ukształtowanie nawierzchni tych chodników oraz krawężników wydzielających jezdnię w sposób umożliwiający przejazd wózków dziecięcych i inwalidzkich;
- 6) dopuszcza się, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w sposób niepogarszający warunków ruchu drogowego, lokalizację elementów uspokojenia ruchu, takich jak: poprzeczne progi spowalniające przejazd pojazdów, gazony, zieleńce i wyspy zwężające lub wyginające pas przeznaczony dla ruchu pojazdów oraz rozwiązań do nich podobnych.

§ 31. 1. Ustala się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami: IT-1 i IT-2, dla których określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 11.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów IT-1 i IT-2:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,

- b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 0,50,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,50,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10 %,
- 3) wysokość zabudowy - maksymalnie 4,5 m.

§ 32. 1. Ustala się teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem E, dla którego określa się przeznaczenie terenu zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 12.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu E:

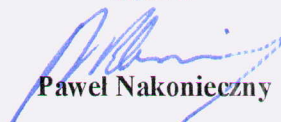
- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym,
 - b) dopuszcza się dowolne ukształtowanie dachów;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,40,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 40 %;
- 3) wysokość zabudowy - maksymalnie 12 m, z zastrzeżeniem budowli i instalacji stanowiących część stacji elektroenergetycznej takich jak kratownicowe konstrukcje wspornicze i odgromowe, których wysokość nie może przekraczać 50 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na każde stanowisko pracy,
 - b) zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 4.

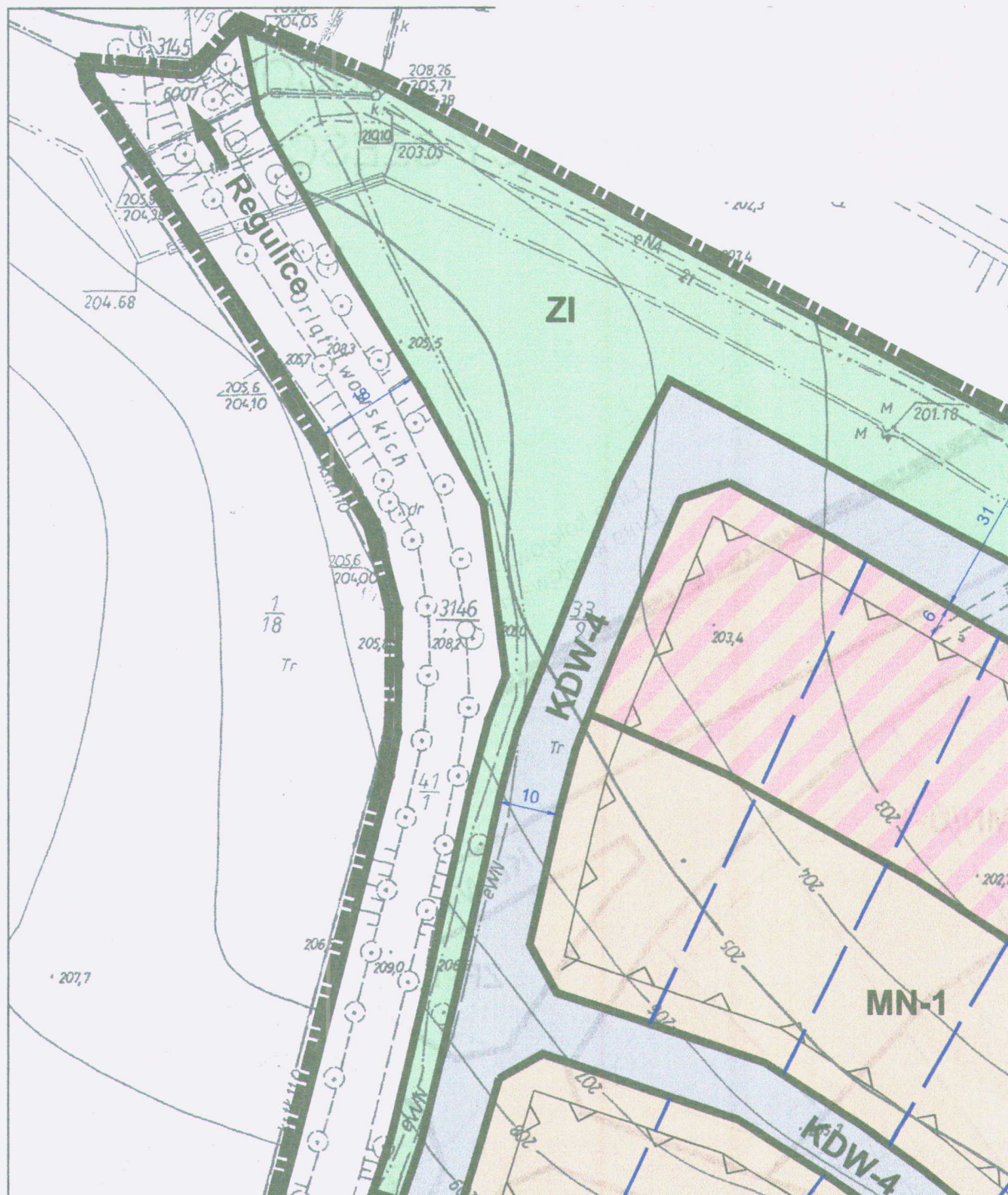
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 33. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 34. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nysie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY


Paweł Nakoneczny

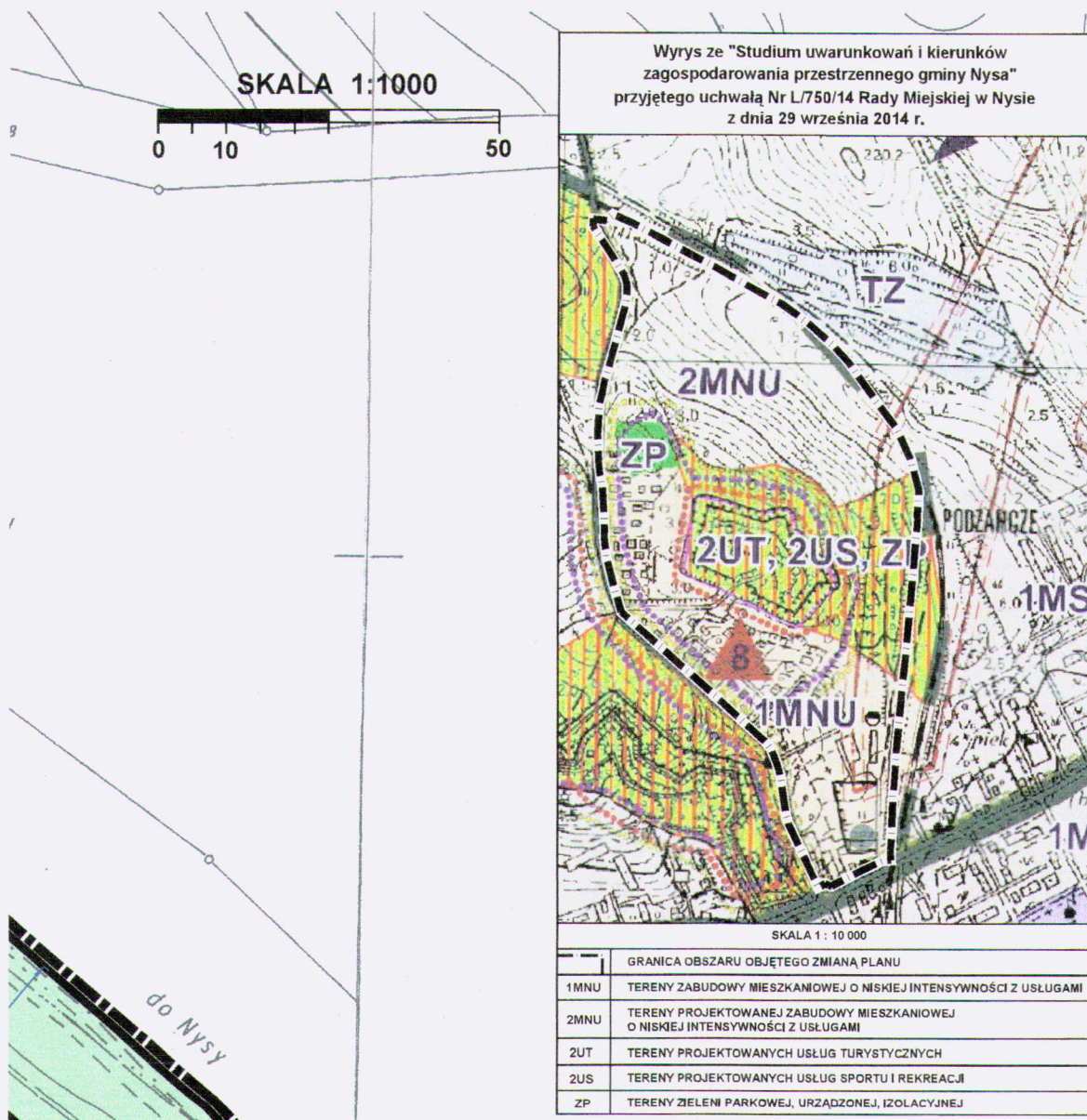


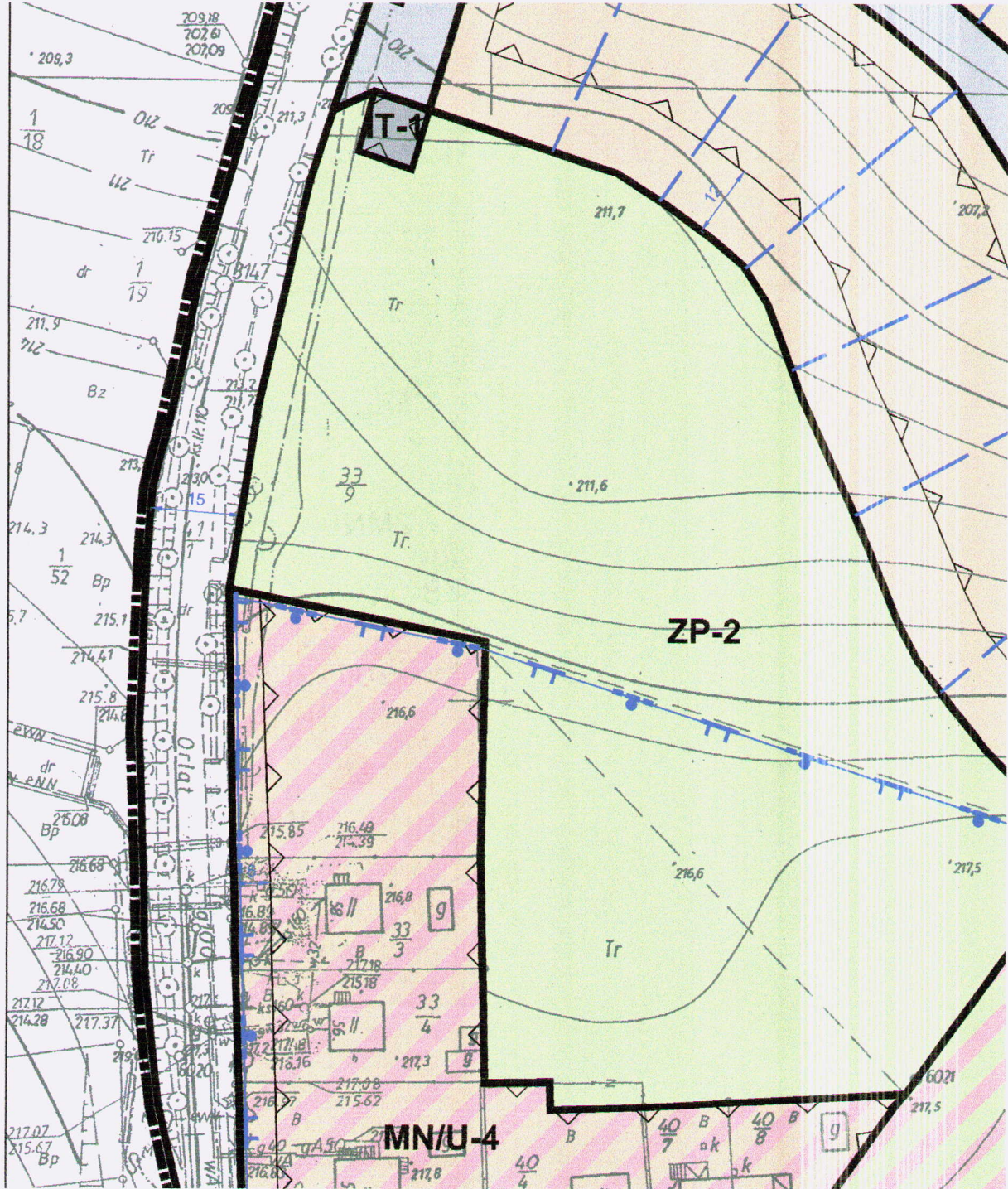


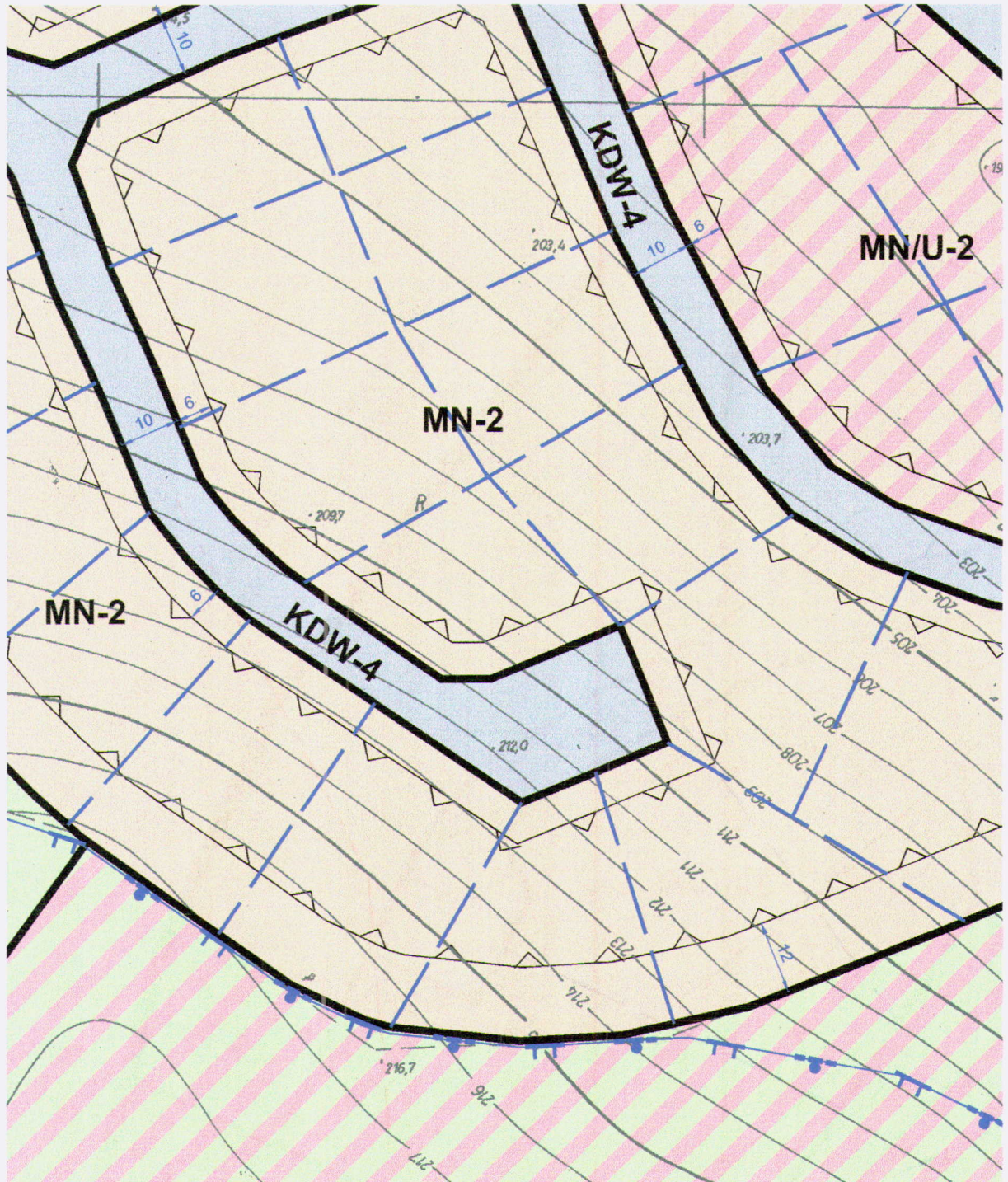
MIEJSCOWY PLAN Z OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIASTA NYSY

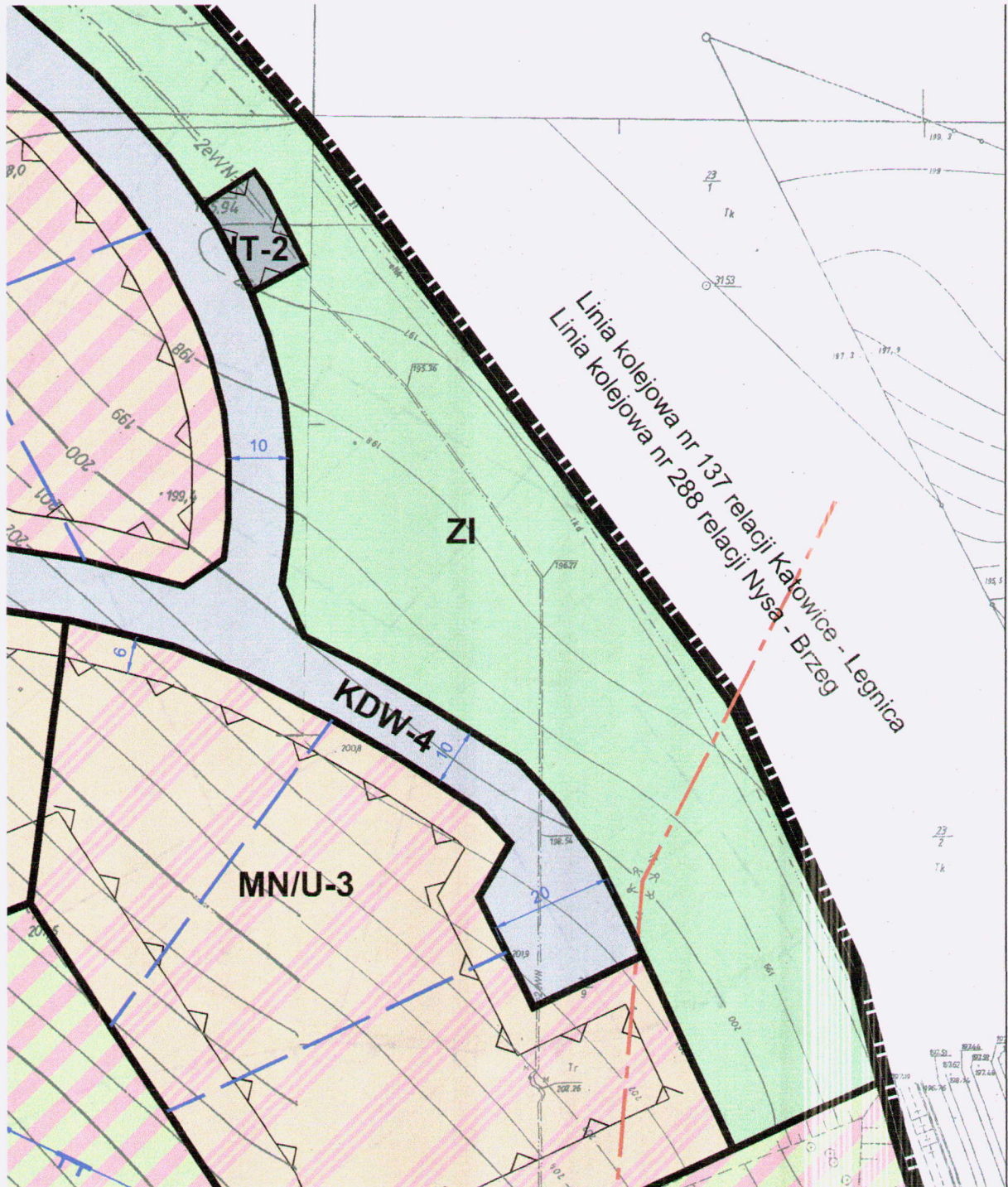


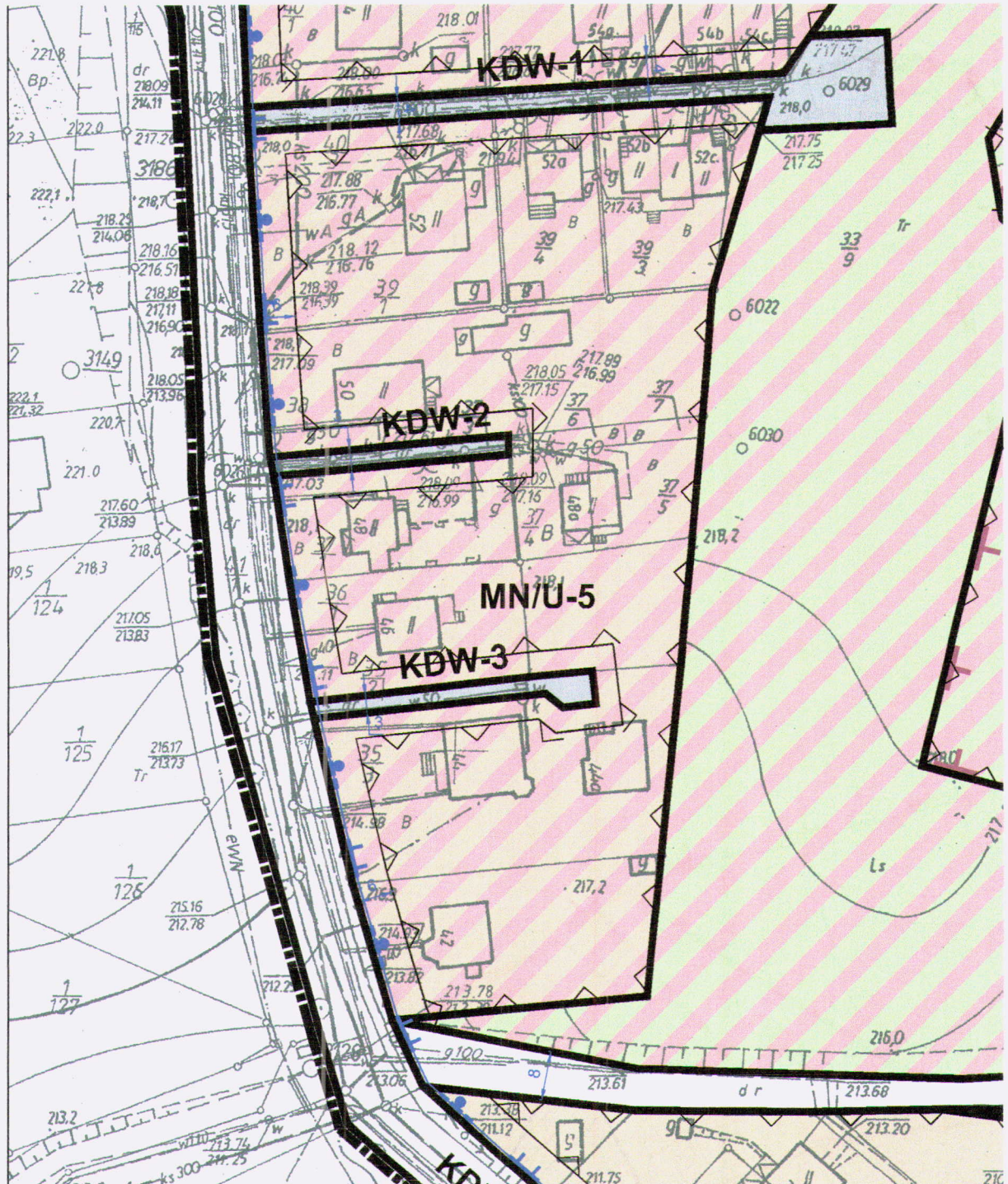
AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SY W REJONIE ULICY ORLĄT LWOWSKICH

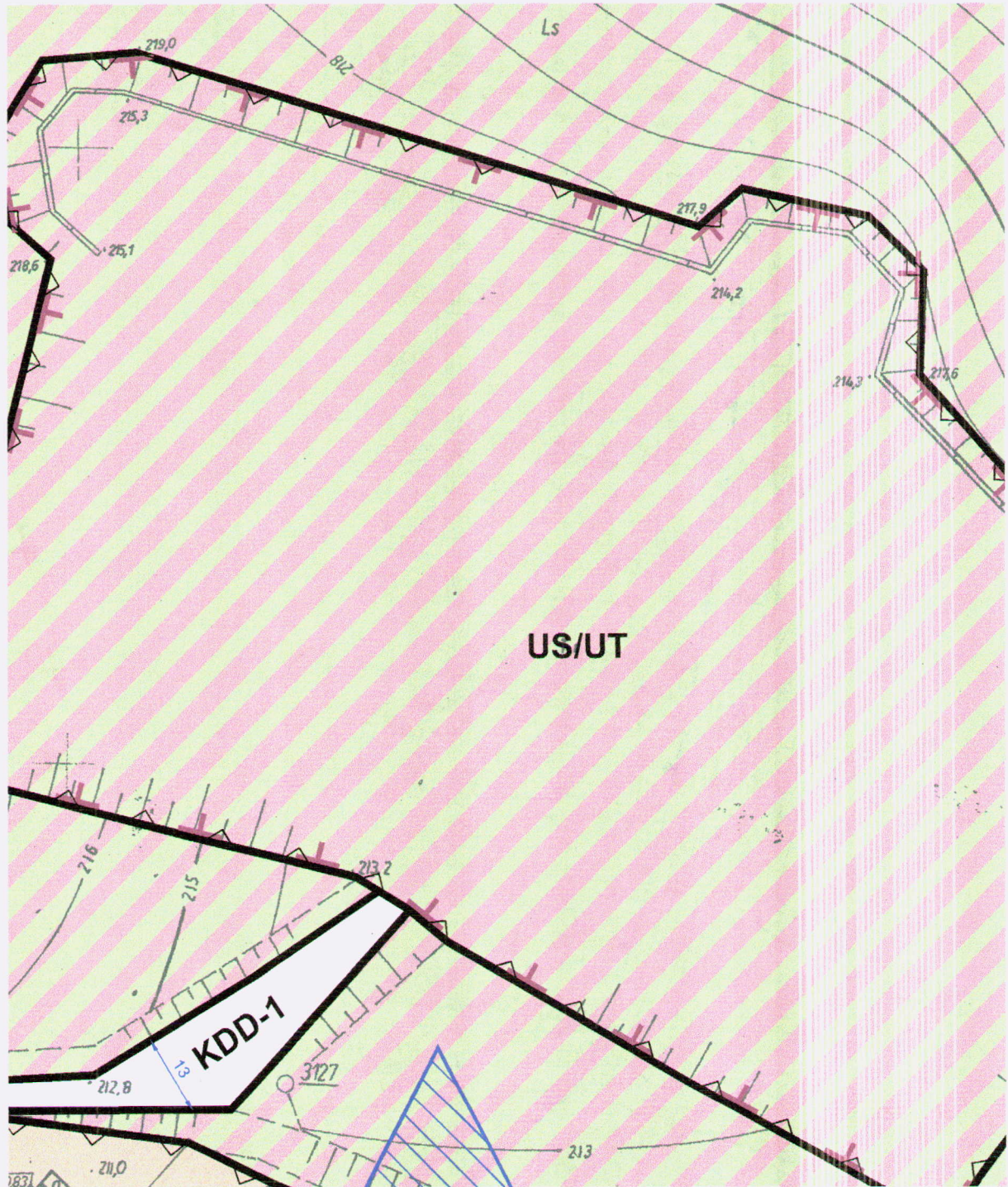


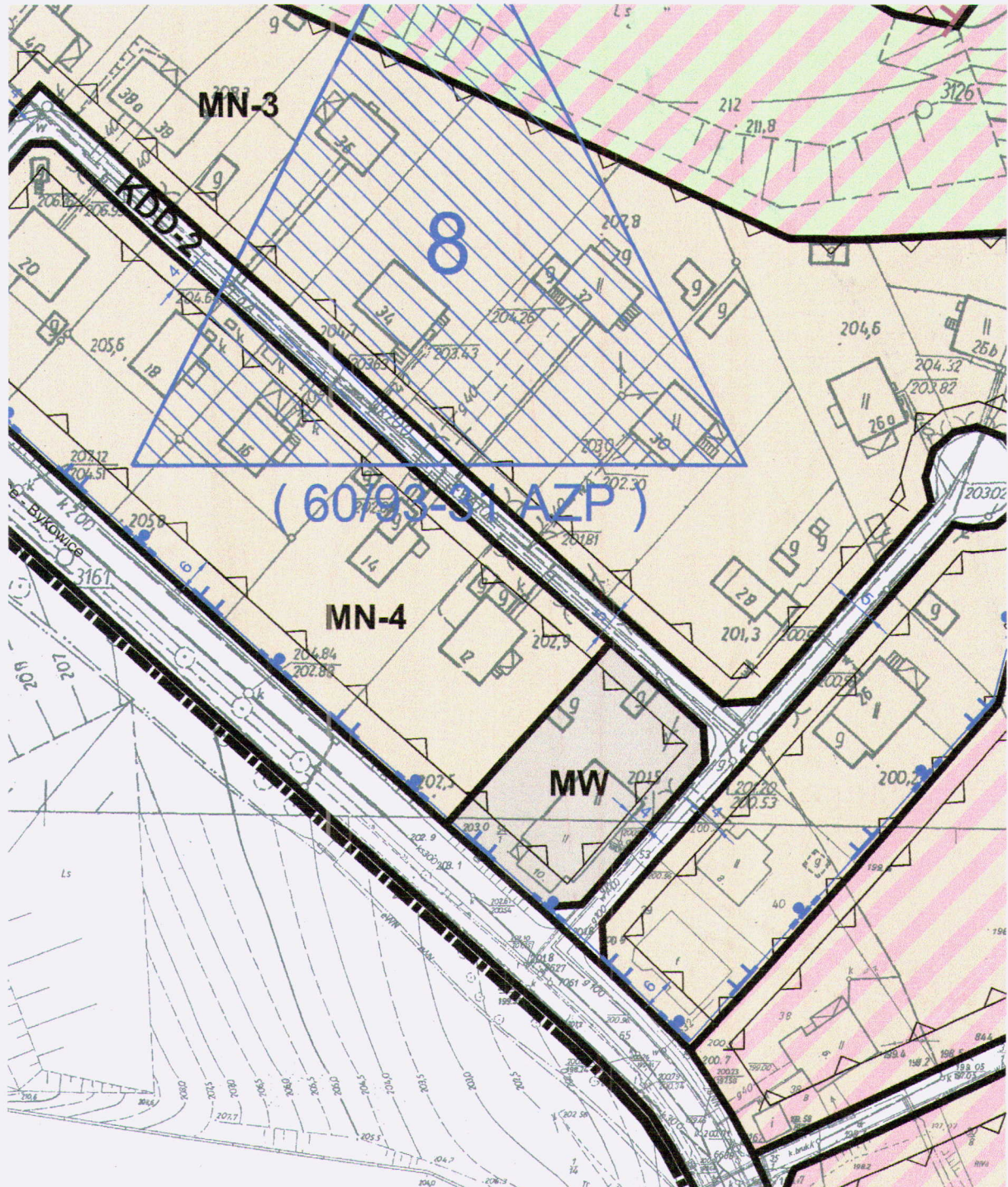


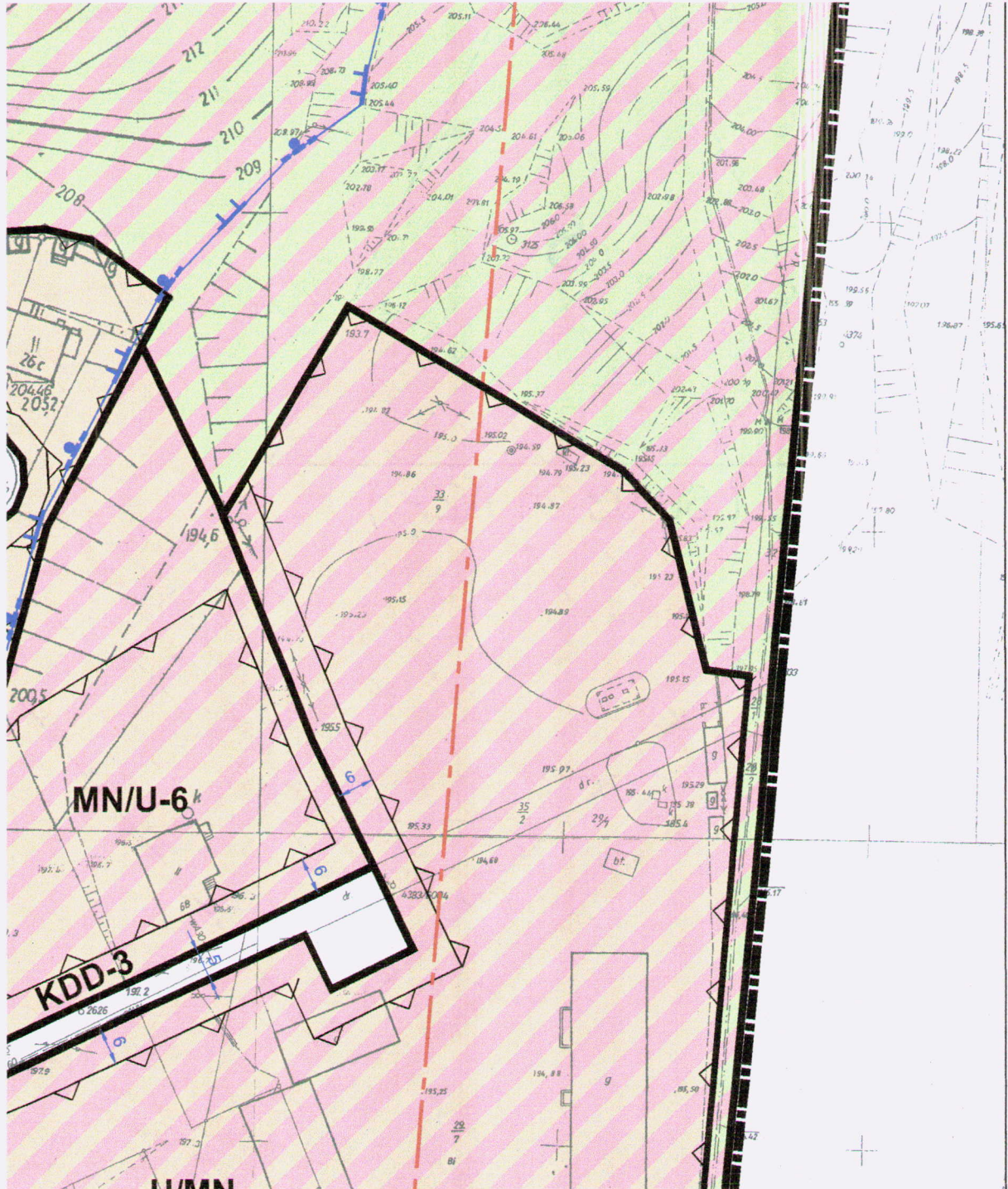





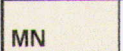
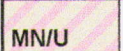
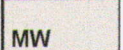
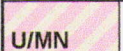
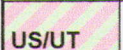
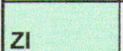
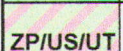
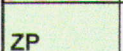
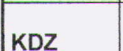
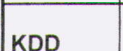
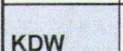
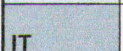
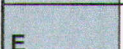
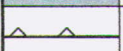











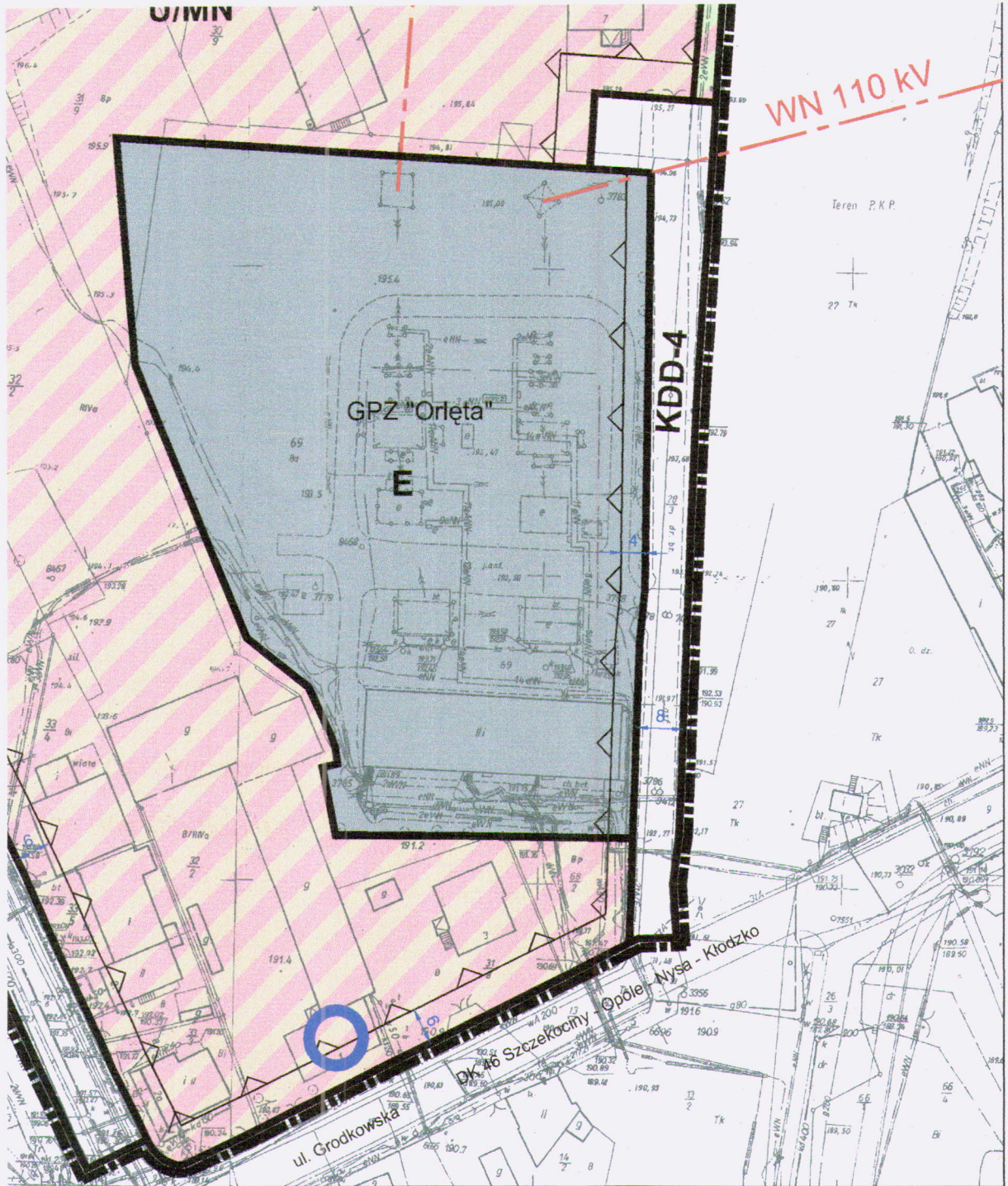




LEGENDA:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	MN TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
	MN/U TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ ORAZ MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	MW TEREN ZABUDOWY WIELORODZINNEJ
	U/MN TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
	US/UT TEREN SPORTU I REKREACJI ORAZ TURYSTYKI
	ZI TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
	ZP/US/UT TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ, SPORTU I REKREACJI ORAZ TURYSTYKI
	ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ – ULICA KLASY ZBIORCZEJ
	KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – ULICE KLASY DOJAZDOWEJ
	KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	IT TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
	E TEREN ELEKTROENERGETYKI
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ŚCISŁEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PODSTAWOWEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	ZABYTEK NIERUCHOMY UJĘTY W GMINNEJ EWDENCJI ZABYTKÓW
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UDOKUMENTOWANE, O POTWIERDZONEJ LOKALIZACJI (60.63-31 AZP)
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	NAPOWETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV





PRZEWODNICZĄCY RADY
[Signature]
 Daweł Nakoneczny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/50/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 lutego 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
"Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy
w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich"**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 października do 17 listopada 2014 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nysie, ul. Kolejowa 15. W ustalonym terminie do dnia 2 grudnia 2014 r. do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły uwagi, które mogłyby podlegać rozpatrzeniu przez Burmistrza Nysy zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę powyższe, Burmistrz Nysy stwierdził brak podstaw do sporządzenia listy nieuwzględnionych uwag, o której mowa w art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W związku z brakiem uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich, Rada Miejska w Nysie stwierdza brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia jakiegokolwiek z czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Paweł Nakoneczny

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/50/15

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 26 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich”, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379 i 1072), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379, 911, 1146, 1626 i 1877), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1115, 1574 i 1644), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

- 1) budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej;
- 2) budowie i oświetleniu ulic.

2. Zgodnie z *Prognozą skutków finansowych uchwaleniemiejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Orłąt Lwowskich*, inwestycje o których mowa w ust. 1 polegać będą na budowie:

- 1) ok. 735 m.b. zewnętrznej sieci wodociągowej na nowoprojektowanych terenach dróg wewnętrznych;
- 2) ok. 735 m.b. kanalizacji sanitarnej na nowoprojektowanych terenach dróg wewnętrznych;
- 3) ok. 180 m.b. jezdni drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD-1) wraz z odwodnieniem i linią oświetlenia zewnętrznego

3. Orientacyjny koszt wykonania elementów wymienionych w ust. 2 wyniesie 1 074 100 zł, w tym:

- 1) budowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – ok. 626 200 zł;
- 2) budowa i oświetlenie ulic – ok. 392 300 zł;
- 3) odszkodowania za grunty nabyte pod drogi gminne – ok. 55 600 zł.

4. Ostateczny koszt uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

5. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Paweł Nakoneczny

