

Projekt

z dnia 14 listopada 2012 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 2012 r.

w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa obejmującego część wsi Niwnica, dla terenów zabudowy mieszkaniowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281 z 2012 r. poz 567), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) oraz w związku z uchwałą nr VI/68/11 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa obejmującego część wsi Niwnica dla terenu zabudowy mieszkaniowej, po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie Nr XXXV/531/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r., Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa obejmującego część wsi Niwnica dla terenu zabudowy mieszkaniowej, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) linia rozgraniczająca – należy przez to rozumieć linię oddzielającą poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynku na trwale związane z konstrukcją i funkcją budynku nie związane z gruntem, zlokalizowane powyżej parteru, na szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji frontowej oraz nie więcej niż 1,5 metra przed nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) szerokość elewacji frontowej – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość widoku elewacji od strony frontu działki;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce;

- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (przez kondygnację nadziemną rozumie się także piwnice doświetlone przez otwory okienne usytuowane w całości nad powierzchnią terenu oraz poddasze uznane jako mieszkalne), mierzonej po obrysie budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni działki budowlanej;
- 8) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 9) usługi podstawowe – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego, działalności biurowej, oświaty, odnowy biologicznej i ochrony zdrowia, opieki społecznej, sportu i rekreacji, kultury, projektowania i pracy twórczej, gastronomii, drobnych usług rzemieślniczych takich jak usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku z wyłączeniem napraw samochodów i motocykli oraz obsługi samochodów i motocykli;
- 10) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć wybudowane pod ziemią, na ziemi i ponad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów.

§ 7. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie będące obowiązującymi ustaleniami planu, mają charakter informacyjny.

§ 8. Na terenie objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 9. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - którą tworzy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w rozumieniu przepisów odrębnych) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem – MN;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji - które tworzą urządzenia związane z kulturą fizyczną i wypoczynkiem, takie jak: boiska, place zabaw wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią oznaczone symbolem – US;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - którą tworzy zabudowa jednorodzinna i usługi podstawowe uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu wraz z obiektami towarzyszącymi, oznaczone symbolem – MNU

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy wolnostojący, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 6 m, o geometrii dachu i pokryciu jak w ustaleniach dla budynku mieszkalnego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,35;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziałów nieruchomości dla nowych działek obowiązuje:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m².

Rozdział 7. **Ustalenia terenów usług**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) kształtowanie budynków – jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) wysokość budynku nie większa niż 10 m;
- 3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym 25° i nie większym niż 45°;
- 4) nakaz pokrycia dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy wolnostojący, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 6 m, o geometrii dachu i pokryciu jak w ustaleniach dla budynku mieszkalnego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,3;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziałów nieruchomości dla nowych działek obowiązuje:

- 1) dla działki w zabudowie wolno stojącej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m;
- 2) dla działki w zabudowie bliźniaczej:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 600 m².

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1US, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe : tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz zabudowy budynków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01 i nie większy niż 0,3;
- b) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziałów nieruchomości dla nowych działek obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki 21 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod tereny infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe) i drogi wewnętrzne;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1000 m².

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów rolnych i zieleni

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Z, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni;
- 2) uzupełniające: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy budynków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalenia i podziałów nieruchomości dla nowych działek:

- 1) obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 2) obowiązuje szerokość frontu działki nie mniejsza niż 18 m;

- 3) obowiązuje kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) dopuszcza się podziały na poszerzenie działek sąsiednich, oznaczonych jako MN.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami: 1R, ustala się przeznaczenie tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-D, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu (poszerzenie drogi);
- 2) nakaz stosowania elementów technicznego wyposażenia drogi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną.

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się przeznaczenie - tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;
- 2) nakaz stosowania elementów technicznego wyposażenia drogi.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się ulicę jednoprzestrzenną.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.


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

BURMISTRZ

Jolanta Barska

Projekt nie budzi
zastrzeżeń pod względem

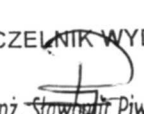
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY


Aleksandra Markiewicz

INSPEKTOR


inż. arch. Sławomir Wachała

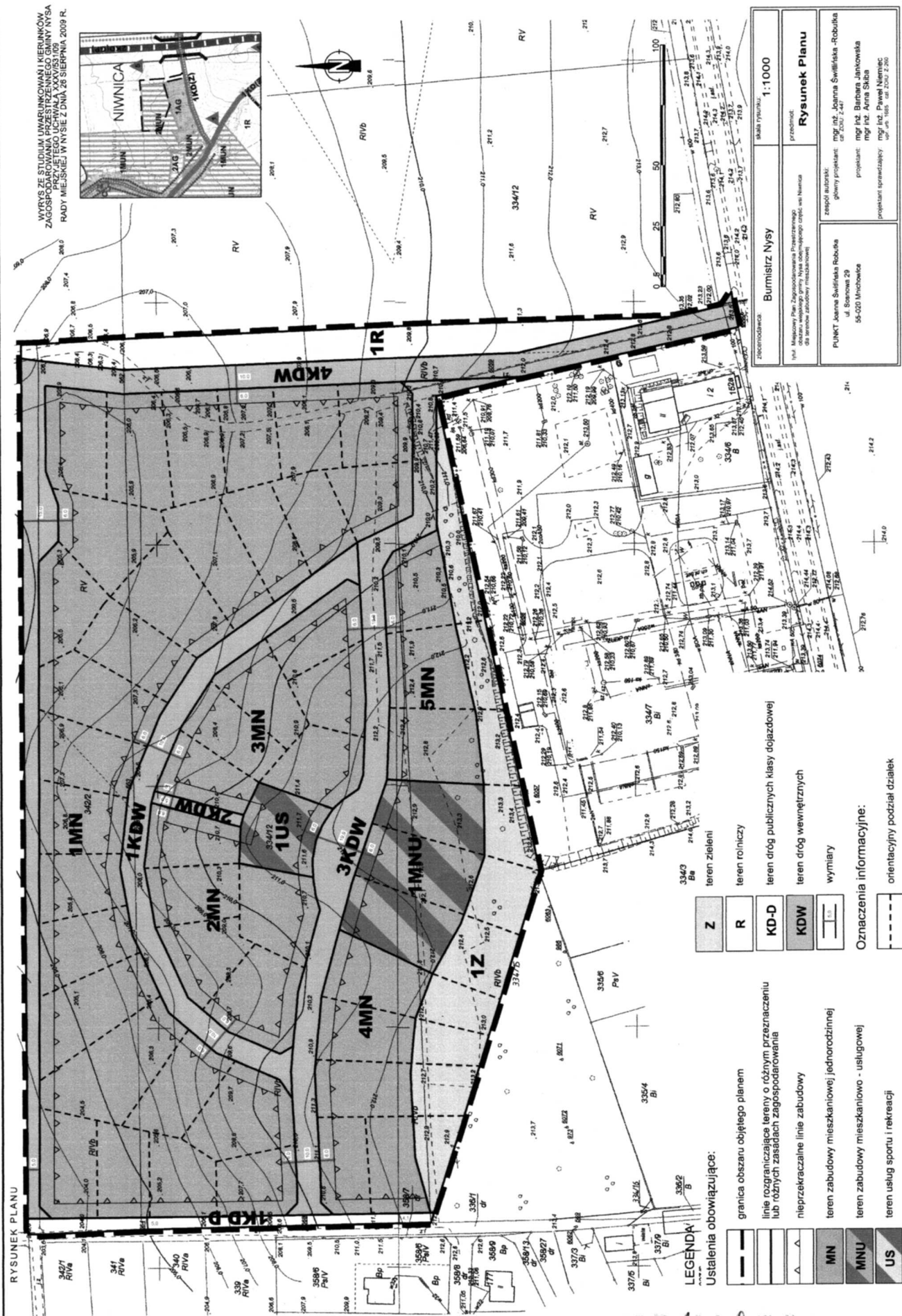
NACZELNIK WYDZIAŁU


mgr inż. Sławomir Piwowarczyk

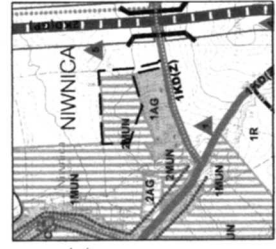
Z-ca BURMISTRZA


mgr inż. Piotr Walach

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
obszaru wiejskiego gminy Nysa obejmującego część wsi Niwnica dla terenów zabudowy mieszkaniowej**



WYKRS ZE STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ XXV/351/09
RADY MIEJSKIEJ W NYSE Z DNIA 28 SERPNIA 2009 R.



Burmistrz Nysy		Skala rysunku: 1:1000	
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa obejmującego część wsi Niwnica dla terenów zabudowy mieszkaniowej		przeznaczony dla: Rysunek Planu	
PUNKT Joanna Swilińska-Robucka ul. Stanowa 29 55-020 Mochowice		autor projektu: mgr inż. Joanna Swilińska-Robucka mgr inż. Barbara Jankowska mgr inż. Anna Słaba mgr inż. Paweł Niemiec ul. ul. 188, cat. ZOU 2.26	

Z	teren zieleni
R	teren rolniczy
KD-D	teren dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	teren dróg wewnętrznych
US	wymiary
Oznaczenia informacyjne:	
—	orientacyjny podział działek

—	granica obszaru objętego planem
—	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
—	nieprzekraczalne linie zabudowy
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU	teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej
US	teren usług sportu i rekreacji

INSPEKTOR
inż. arch. Sławomir Wachała

NACZELNIK WYDZIAŁU
mgr inż. Sławomir Piwowarczyk

Z-ca BURMISTRZA
mgr inż. Piotr Wałach

BURMISTRZ
Jolanta Barska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia.....2012 r.

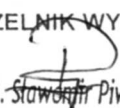
Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa obejmującego część wsi Niwnica, dla terenów zabudowy mieszkaniowej

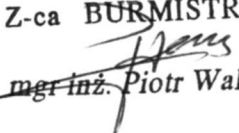
Ze względu na brak uwag podlegających rozstrzygnięciu Rada Miejska w Nysie nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz 717 ze zmianami).

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nysie

INSPEKTOR

inż. arch. Sławomir Wachała

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. Sławomir Piwowarczyk

Z-ca BURMISTRZA

mgr inż. Piotr Walach

BURMISTRZ

Jolanta Barska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa obejmującego część wsi Niwnica, dla terenów zabudowy mieszkaniowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Nysie rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa obejmującego część wsi Niwnica, dla terenów zabudowy mieszkaniowej zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1. Zadania własne gminy.

Zadania własne gminy obejmują projektowane drogi publiczne i drogi poszerzane oznaczone symbolami KDD, o parametrach określonych w planie wraz z infrastrukturą obejmującą wodociąg, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną.

1.2 Sposób realizacji.

Realizacja ww. zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego.

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań określonych w pkt 1.1 będą:

- dochody własne,
- dotacje,
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe UE.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nysie

INSPEKTOR

inż. arch. Sławomir Wachała

NACZELNIK WYDZIAŁU

mgr inż. Sławomir Piwowarczyk

Z-ca BURMISTRZA

mgr inż. Piotr Walach

BURMISTRZ

Jolanta Barska