

## **UCHWAŁA NR XXII/323/16 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 1 lipca 2016 r.

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LI/754/14 dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Głębinów i Goświnowice wraz z terenami przyległymi, zmienioną uchwałą nr VIII/91/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 maja 2015r., Rada Miejska w Nysie uchwala co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi 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 teren położony w Goświnowicach i Głębinowie, ograniczony od strony południowej drogą krajową nr 46 oraz terenami zainwestowanymi, od strony północnej i zachodniej terenami rolnymi, a od strony wschodniej terenami zabudowy produkcyjnej, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi obwodnicę północną miasta Nysy, zwanym dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000, podzielony na 63 arkusze o formacie A4;
- 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, stanowiące załącznik nr 3;

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

- 1) oznaczenia regulacyjne;
- 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.

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, okapy lub schody zewnętrzne, mogą przekraczać wyznaczoną w planie linię zabudowy na odcinku nie większym niż 0,80m,

- 4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia lub zastępuje przeznaczenie podstawowe;
- 6) usługach bytowych - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rozrywki, kultury, wystawiennictwa, opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kształcenia, nauki, biurowe, rzemiosło usługowe i produkcyjne jak: cukiernia, piekarnia oraz usługi z zakresu obsługi ludności lub przedsiębiorstw, w tym naprawy pojazdów mechanicznych oraz sprzętu AGD, działalność związaną z obsługą nieruchomości, wynajem i wypożyczanie, usługi projektowe, bankowe, działalność prawniczą, notarialną, rachunkowość, działalność związaną z pośrednictwem finansowym, ubezpieczeniowym, doradztwo, działalność informatyczną, pośrednictwo, działalność w zakresie reklamy, drobne usługi, np. fotografia, gabinety kosmetyczne, fryzjerstwo, pralnia, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, siedziby stowarzyszeń, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych;
- 7) usługach turystyki - należy przez to rozumieć: hotel, motel, pensjonat wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 8) usługach komunikacji drogowej – należy przez to rozumieć: warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne oraz myjnie samochodowe, z wyłączeniem stacji paliw;
- 9) 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 pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego;
- 10) nośnikach reklamowych - należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiejkolwiek formie materialnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informacyjnym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez jednostki administracji publicznej;
- 11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy obiektów budowlanych z wyłączeniem powierzchni utwardzonych dojazdów, placów, miejsc postojowych na samochody oraz dojść pieszych;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku.

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

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 6) R- tereny rolnicze;
- 7) ZL - lasy;
- 8) ZNN - tereny zieleni nieurządzonej;
- 9) KDGP - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego;
- 10) KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych;

- 11) KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 12) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 13) KX - ciągi piesze;
- 14) KS - tereny obsługi komunikacji;
- 15) K - kanalizacja;
- 16) E - elektroenergetyka.

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) uwzględnia się występowanie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „GZWP 338” subzbiornik Paczków Niemodlin;
- 2) obszar objęty planem położony jest w granicach jednolitej części wód powierzchniowych Nysa Kłodzka o kodzie PLRW6000012599, dla której obowiązują wymagania określone w planie gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;
- 3) prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa, składowania, logistyczna oraz działalność produkcyjna w gospodarstwach rolnych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego Inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) masy ziemne usuwane lub przemieszczane podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji i zagospodarowaniu terenu lub innym terenie;
- 5) przed przystąpieniem do budowy należy zdjąć i wykorzystać w sposób właściwy warstwę próchniczą gleby - humus oraz wykorzystywać ją na miejscu budowy lub innym terenie;
- 6) wyznacza się wymóg zachowania poziomów hałasu:
  - a) dla terenów o symbolu MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów o symbolu RM, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) dla terenów o symbolu MN,U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
  - d) dla terenów o symbolu MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 7) zakazuje się:
  - a) realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN,U, MW, RM, R, ZL,
  - 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 m<sup>2</sup>,
  - 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;
- 8) dopuszcza się:
  - a) realizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem P, z wyłączeniem inwestycji wskazanych w pkt 7 lit. b,
  - b) realizację przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko polegających na realizacji celu publicznego,
  - c) rozbudowę istniejącego zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, pod warunkiem zapewnienia wymagań bezpieczeństwa dla terenów sąsiednich;
- 9) 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 konserwację i utrzymanie istniejącego drzewostanu,
- d) zapewnić budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu, wód i powierzchni ziemi,
- e) zapewnić, aby rozbudowa zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii została zaprojektowana, wykonana, prowadzona i zlikwidowana w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczająca ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego wartości kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) przedmiotem ochrony prawnej są zabytki archeologiczne oznaczone na rysunku planu, tj. stanowisko archeologiczne nr 27 w obrębie Goświnowic - ślad osadnictwa neolitycznego, osada kultury Przeworskiej, stanowisko archeologiczne nr 1 w obrębie Głębinowa- paleolityczny punkt osadniczy;
- 2) wszelkie roboty ziemne w otoczeniu wyżej wskazanych stanowisk należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym;
- 3) w przypadku odkrycia robót ziemnych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkami, należy zawiadomić właściwe organy.

3. Zasady ogólne w zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się:
  - a) 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,
  - b) lokalizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykowanych płyt betonowych,
  - c) lokalizacji nośników reklamowych w obrębie oddziaływań skrzyżowań drogi krajowej, na pozostałych terenach zgodnie z pkt 2,
  - d) stosowania okładzin elewacyjnych oblicówki z paneli winylowych, lub podobnych imitujących deskowanie;
- 2) o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
  - a) lokalizację na terenach zabudowy produkcyjnej wolno stojących nośników reklamowych o wymiarach nie większych niż 6 m<sup>2</sup> oraz wielkoformatowych nośników reklamowych na budynkach, z wyłączeniem nośników świetlnych, nośników reklamowych na ogrodzeniach oraz nośników reklamowych w obrębie oddziaływań skrzyżowań drogi krajowej,
  - b) lokalizację na terenach zabudowy mieszkaniowej wolno stojących nośników reklamowych oraz nośników reklamowych na budynkach o wymiarach nie większych niż 4 m<sup>2</sup>, na jednym budynku z wyłączeniem nośników świetlnych oraz nośników reklamowych w obrębie oddziaływań skrzyżowań drogi krajowej,
  - c) lokalizację znaków oraz planów informacyjnych oraz promocyjnych związanych z realizacją inwestycji z wykorzystaniem środków Unii Europejskiej,
  - d) 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 oraz od terenu kolejowego zgodnie z przepisami o transporcie kolejowym,
- b) w odniesieniu do działek budowlanych niespełniających swoim sposobem zabudowy wymaganych wskaźników zagospodarowania terenu określonych w przepisach szczegółowych uchwały, dopuszcza się ich utrzymanie, 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 i odbudowie.

4. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) na części obszaru objętym planem występuje teren podlegający ochronie prawnej na podstawie przepisów o ochronie przyrody, tj. „Otmuchowsko – Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu.”

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, w chodnikach, zieleńcach i poboczach, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogi publicznej krajowej 1KDGP oraz potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym drogi, w przypadkach gdy lokalizacja tych sieci nie będzie możliwa na terenach przyległych dopuszcza się lokalizację tych sieci w ww. pasach drogowych;
- 3) sytuowanie wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, towarzyszących urządzeniom i przyłączy do poszczególnych obiektów pod ziemią, z wyjątkiem tych, dla których wyznaczono odrębne tereny;
- 4) dopuszcza się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej pod jezdniami drogi;
- 5) dopuszcza się, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, usytuowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic na terenach przyległych;
- 6) dopuszcza się naziemne kubaturowe urządzenia infrastruktury technicznej, np. trafostacji, jako obiekty budowane w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje;
- 7) w przypadku kolizji nowego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej nakazuje się je przenieść lub zabezpieczyć;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie nowych terenów w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych z wód powierzchniowych i podziemnych,
  - b) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty zewnętrzne;
- 9) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację sanitarną w systemie grawitacyjnym bądź pompowym do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej,
  - b) na pozostałych terenach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty, można stosować rozwiązania indywidualne,

- c) 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;
- 10) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
- a) wyposażenie budynków, ulic, placów, parkingów, dojazdów o utwardzonej nawierzchni w system kanalizacji deszczowej i powiązanie z układem kanalizacji deszczowej,
  - b) rozwiązania odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wykorzystaniem istniejącego systemu melioracji prowadzić w uzgodnieniu z zarządcą urządzeń melioracyjnych,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych oraz terenów utwardzonych na tereny własne inwestora, w tym do ziemi;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz ze źródeł indywidualnych, lub z istniejącej infrastruktury gazowej po jej niezbędnej rozbudowie,
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło obiektów w tym ze źródeł odnawialnych o mocy do 100 kW;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) system zasilania elektroenergetycznego oparty o istniejące urządzenia elektroenergetyczne, dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w systemie napowietrznym i kablowym na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych,
  - b) sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia dla zasilania nowo projektowanej zabudowy winny być realizowane w systemie kablowym,
  - c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych;
- 14) w zakresie sieci teletechnicznych ustala się:
- a) prowadzenie podziemnych linii sieci teletechnicznych - łączności, telekomunikacji i telewizji kablowej oraz sieci szerokopasmowych w wydzielonej kanalizacji, natomiast bezpośrednio w gruncie dopuszcza się tylko przyłącza do obiektów budowlanych,
  - b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonej symbolem MN,U,
  - c) na pozostałych terenach dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej;
- 15) w zakresie układu komunikacyjnego ustala się:
- a) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: główną ruchu przyspieszonego 1KDGP, zbiorcze KDZ, dojazdowe KDD, wewnętrzne KDW oraz ciągi piesze KX,
  - b) 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,
  - c) 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,
  - d) obsługa komunikacyjna terenów w sąsiedztwie drogi 1KDGP winna być zapewniona poprzez układ dróg o niższej kategorii, dowiązanych do zjazdów i skrzyżowań, z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 6MN,U, zlokalizowanego w sąsiedztwie drogi 1KDGP może się odbywać na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
  - f) wskaźniki miejsc postojowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe oraz miejsc wbudowanych w budynkach oraz wiatach,
  - g) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczegółowych.

6. Zasady w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie zachodzi potrzeba ustaleń w tym zakresie.

7. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ograniczenia na terenach sąsiadujących z terenami kolejowymi:
  - a) place składowe dojazdy oraz parkingi winny mieć nawierzchnię twardą ze spadkami kierunku przeciwnym do terenów kolejowych,
  - b) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowych oraz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy,
  - c) zakazuje się lokalizacji magistrali wodociągowych większych niż 1200 mm wzdłuż terenów kolejowych,
  - d) w przypadku pylenia należy stosować urządzenia odpylające i zraszające,
  - e) zakazuje się odprowadzania ścieków do rowów przytorowych,
  - f) zakazuje się instalowania w rejonie dróg przy linii kolejowej świateł kolorów stosowanych w sygnalizacji kolejowej,
  - g) zakazuje się lokalizacji ścieżek rowerowych i alejek spacerowych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej,
  - h) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem lokalizacji masztu w odległości większej od obszaru kolejowego niż jego wysokość,
  - i) wprowadzanie zieleni wysokiej w sąsiedztwie linii kolejowej wymaga zachowania odległości nie mniejszej niż 15, 0 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - j) planowane inwestycje powinny uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące od linii kolejowej,
  - k) konstrukcja obiektów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej powinna uwzględniać wibracje i drgania,
  - l) budynki mieszkalne 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.

8. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: tereny dróg publicznych: dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 2) teren urządzeń infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolami K, E;
- 3) granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

9. 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:

- 1) wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: tereny dróg publicznych: głównych ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolem KDGP i zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
- 2) tereny kolejowe określone na rysunku planu symbolem 1KK;
- 3) granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

10. Sposób 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) ściany pastelowe max.. 2 odcienie;
  - c) dla terenów zabudowy produkcyjnej oraz obsługi komunikacji 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 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) 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.

#### 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 400 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 18 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ ;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 20 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ ;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 25 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ ;
- 4) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 20 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ ;
- 5) dla zabudowy techniczno - produkcyjnej:
  - a) minimalna wielkość działki powinna wynosić : 1500 m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 30 m,
  - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić  $90^{\circ} \pm 20^{\circ}$ ;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - nie ustala się wymagań w tym zakresie;
- 7) 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.



### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 7.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny rolnicze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się:
    - zalesienia oraz zadrzewienia śródpolne,
    - budowle i urządzenia służące gospodarce wodnej,
    - stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie dla potrzeb rolnictwa,
    - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
    - budowle rolnicze, z zastrzeżeniem lit.b,
    - urządzenia melioracji wodnych,
  - b) zakazuje się: lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni rolniczych oraz myjni płytowych dla pojazdów i urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych;
- 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 10%.

**§ 8.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 1ZNN, 2ZNN, 3ZNN, 4ZNN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) ustala się zielenią niską i wysoką, w tym zakrzewienia w stanie naturalnym oraz zadrzewienia śródpolne,
  - b) dopuszcza się nasadzenia drzew i krzewów rodzimych gatunków, zgodnie z występującym siedliskiem;
- 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%.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - lasy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się:
    - budowle i urządzenia służące gospodarce leśnej oraz służące funkcjom wypoczynkowym lasów,
    - urządzenia infrastruktury technicznej nadziemnej i podziemnej pod warunkiem, że nie spowoduje to konieczności trwałego przeznaczenia gruntów na cele nieleśne,
  - b) zakazuje się dokonywania niekorzystnych dla flory i fauny zmian w stosunkach wodnych;
- 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%.

**§ 10.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM, 2RM, 3RM, 4RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków, w tym mieszkalnych oraz związanych z produkcją rolniczą,
- lokalizację budowli rolniczych 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,
- lokalizację budynków inwentarskich oraz chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 40 DJP, z wyłączeniem zwierząt futerkowych,

c) nakazuje się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 0,70,
- wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy na jedno gospodarstwo;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 9 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 40° - 45°, pokryty dachówką ceramiczną w kolorze naturalnym,
- kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,

b) pozostałe budynki:

- wysokość budynków garażowych max. 6 m,
- wysokość 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,
- kierunek kalenicy: prostopadła lub równoległa do kalenicy budynku mieszkalnego,
- budowle i urządzenia rolnicze - wysokość max. 15 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 15%.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy 5m od linii rozgraniczającej drogę 1KDW oraz 5m od skarpy, w miejscu wskazanym na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych i gospodarczych oraz budowę nowych budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) nakazuje się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
- wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 0,60,

- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,40,
- wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 budynku mieszkalnego;

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 10 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
- układ kalenicy dla budynków rozbudowywanych, jak w stanie istniejącym, dla budynków nowo projektowanych - kalenica główna dachu usytuowana prostopadle do frontu działki,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
- kierunek kalenicy dowolny;

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%.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy w miejscu wskazanym na rysunku planu 21 m od linii rozgraniczającej drogę publiczną krajową 1KDGP,

b) dopuszcza się:

- budowę, przebudowę i rozbudowę budynków gospodarczych i garażowych z uwzględnieniem ustalonej w planie linii zabudowy,
- urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) nakazuje się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,50,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,06 do 0,25,
- wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania;

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

a) wysokość budynków max. 4,5 m,

b) dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,

c) kierunek kalenicy dowolny;

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%.

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej- usługi bytowe;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy, z wyłączeniem obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej terenu,
  - b) dopuszcza się przebudowę budynków na cele usługowe oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) nakazuje się:
    - wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania, co najmniej 2 miejsca postojowe dla usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 0,30,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60% ,
    - wskaźnik intensywności zabudowy minimalny 0,00, maksymalny jak w stanie istniejącym;
- 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%.

**§ 14.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usługi bytowe;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) dopuszcza się:
    - budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe oraz usługowe realizowane, jako wolno stojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
    - urządzenia i obiekty towarzyszące;
  - c) nakazuje się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max.50%,
    - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,70,
    - wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową,
- 3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
- a) budynki mieszkalne:
    - wysokość budynku max. 10 m,
    - dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
    - kalenica główna dachu usytuowana równoległe do drogi 2KDW,
  - b) budynki gospodarcze i garażowe:
    - wysokość budynków max. 4,5 m,
    - dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
    - kierunek kalenicy dowolny,
  - c) budynki usługowe:

- wysokość budynku max. 15 m,
- dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°,
- kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do drogi 2KDW;

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%.

**§ 15.** Dla terenu oznaczonego symbolem 6MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej: usługi bytowe oraz usługi turystyki;

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

a) nieprzekraczalna linia zabudowy 19 m od linii rozgraniczającej drogę 1KDGP oraz 6 m od linii rozgraniczającej drogę 9KDW, w miejscu wskazanym na rysunku planu,

b) dopuszcza się:

- budynki mieszkalne, gospodarcze i garażowe oraz usługowe realizowane jako wolno stojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
- urządzenia i obiekty towarzyszące;

c) ustala się:

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 50%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,70, wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 2 miejsca postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania, co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową,

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

a) budynki mieszkalne:

- wysokość budynku max. 10 m,
- dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej 35° - 45°, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym,
- kalenica główna dachu usytuowana równolegle do drogi 1KDGP,

b) budynki gospodarcze i garażowe:

- wysokość budynków max. 4,5 m,
- dachy dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°, pokryte dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym lub brązowym,
- kierunek kalenicy dowolny,

c) budynki usługowe:

- wysokość budynku max. 15 m,
- dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej max. 45°,
- kalenica główna dachu usytuowana równolegle do drogi 1KDGP;

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%.

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejące budynki z dopuszczeniem ich remontu oraz termomodernizacji,
  - b) dopuszcza się:
    - uzupełnienie zabudowy o budynki garażowe i gospodarcze realizowane w zespołach zabudowy - zabudowa szeregowa,
    - urządzenia i obiekty towarzyszące,
  - c) nakazuje się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 0,40,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,60,
    - wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 0,5 miejsca postojowego na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny;
- 3) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków garażowych i gospodarczych:
  - a) wysokość max. 5 m,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°,
  - c) kalenica główna dachu usytuowana równolegle lub prostopadle do frontu 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%.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3MW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi bytowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów, z wyłączeniem obiektów i urządzeń służących ochronie akustycznej terenu,
  - b) dopuszcza się: przebudowę poddasza na cele mieszkalne i zabudowę okien połaciowych, lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) nakazuje się:
    - wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 1 miejsce postojowe na samochód osobowy dla 1 mieszkania,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej – min. 0,30,
    - wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny 0,00, max., jak w stanie istniejącym;
- 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 20%.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 1P, 2P ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny obiektów produkcyjnych składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zabudowy usługowej - usługi komunikacji drogowej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - jak oznaczono na rysunku planu;

b) dopuszcza się:

- remont, przebudowę i rozbudowę obiektów oraz lokalizację nowych obiektów i urządzeń zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz zasadami ochrony środowiska i przyrody określonymi w §6 ust. 1 uchwały,
- urządzenia i obiekty towarzyszące w tym dojazdy o szerokości jezdni min. 6 m,
- przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko,

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

d) nakazuje się:

- na terenie 2P utrzymanie i wzbogacenie istniejącej zieleni o gatunki zgodne z siedliskiem wzdłuż drogi 1KDGP oraz na granicy z terenem 2MN,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 60%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej min. 0,10,
- wskaźnik intensywności zabudowy od 0,30 do 1,00,
- wskaźnik miejsc postojowych co najmniej 0,4 miejsca postojowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie, miejsca postojowe 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 najwyższej usytuowanego elementu obiektu bądź urządzenia max. 60 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%.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KK ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji kolejowej - linia kolejowa magistralna pierwszorzędna, jednotorowa nr 137 relacji Katowice - Legnica;
- 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 19m do 135m 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%.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2KK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji kolejowej - linia kolejowa o znaczeniu lokalnym;
- 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 16m do 20m 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%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren obsługi komunikacji - dworzec kolejowy;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi bytowe;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu: utrzymuje się istniejący budynek dworca kolejowego oraz obiekty towarzyszące z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, termomodernizacji oraz uzupełnienia zabudowy,
  - a) dopuszcza się:
    - usługi bytowe w zakresie handlu i gastronomii w tym wbudowane w budynek dworca, pod warunkiem zapewnienia miejsc obsługi pasażerów oraz infrastruktury kolejowej,
    - urządzenia i obiekty towarzyszące oraz miejsca parkingowe,
  - b) ustala się:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max. 70%,
    - wskaźnik miejsc postojowych min. 4 miejsca postojowe, w tym co najmniej 1 miejsce dla osób wyposażonych w kartę parkingową,
    - wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej min. 0,15,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20, do 0,80;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy, w tym gabaryty projektowanych budynków:
  - a) wysokość max. 8 m,
  - b) dachy dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowej max. 35°,
  - c) kalenica główna dachu usytuowana równoległe do frontu działki;
- 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 1%.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDGP ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 46);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 17 m do 26 m - w miejscach wskazanych na rysunku planu,
  - b) nowo projektowane obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z gospodarką drogową, lokalizowane przy drodze krajowej nr 46 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%.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 1KDZ, 2KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren dróg publicznych zbiorczych (powiatowych);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających tj. drogi oznaczonej symbolem 1KDZ od 14m do 20m, drogi oznaczonej symbolem 2KDZ od 18 m do 23 m - w miejscach wskazanych rysunku planu,
  - b) dopuszczono zawężenie parametru szerokości drogi w liniach rozgraniczających, jak w stanie istniejącym określonym na rysunku planu,
  - c) utrzymuje się istniejące szpalery drzew;
- 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 terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:



- 1) przeznaczenie terenu - teren drogi publicznej dojazdowej (gminnej);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających z uwzględnieniem istniejącego stanu prawnego tj. od 6 m do 30 m - w miejscach wskazanych rysunku planu ,
  - b) dopuszcza się urządzenie lub utrzymanie drogi w postaci ciągu pieszo – jezdnego;
- 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 terenów oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW 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 od 4 m do 5 m z zatoką, drogi 2KDW od 4 m do 9 m z zatoką, drogi 3KDW od 5 m do 8 m, drogi 4KDW od 7 m do 11 m, drogi 5KDW 5 m, drogi 6KDW 15 m, drogi 7KDW 15 m z zatoką do zawracania, drogi 8KDW 3 m, drogi 9KDW 10 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%.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1KX ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - ciągi piesze;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 2 m do 4 m - w miejscach wskazanych rysunku planu ,
  - b) ciąg pieszy utwardzony;
- 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%.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych symbolami: 1E, 2E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny urządzeń energetycznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejące obiekty i urządzenia transformatorowe mogą podlegać remontom i przebudowie technicznej,
  - b) dopuszcza się ogrodzenie terenu,
  - c) zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej,
  - d) 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 budynków lub obiektów lub urządzeń pełniących funkcję budynków max. 8 m,
  - b) wysokość 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%.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1K ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – kanalizacja, przepompownia ścieków;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) nakazuje się zabezpieczanie terenu przed dostępem osób trzecich,
  - b) zagospodarowanie terenu zielenią;
- 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%.

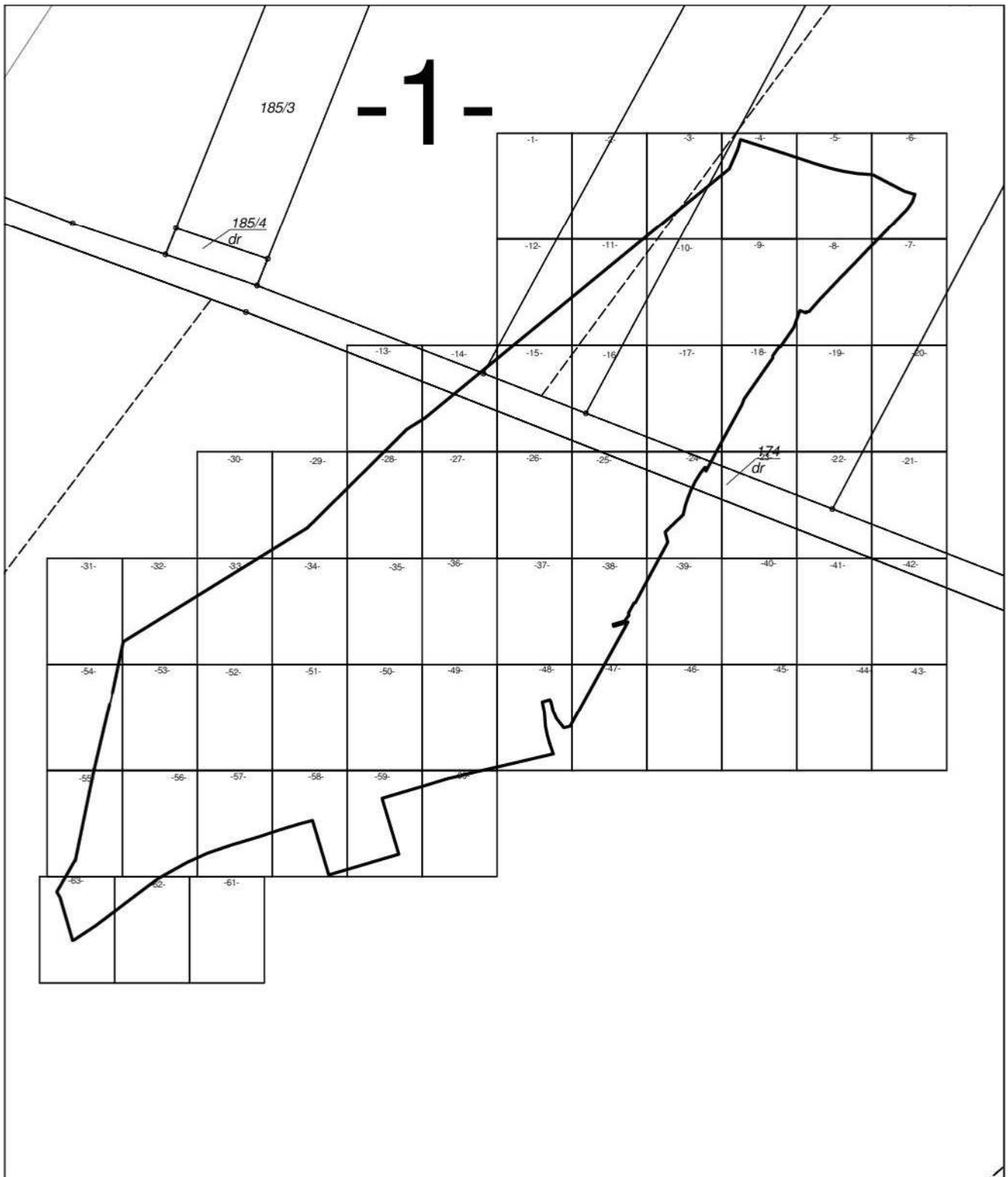
#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

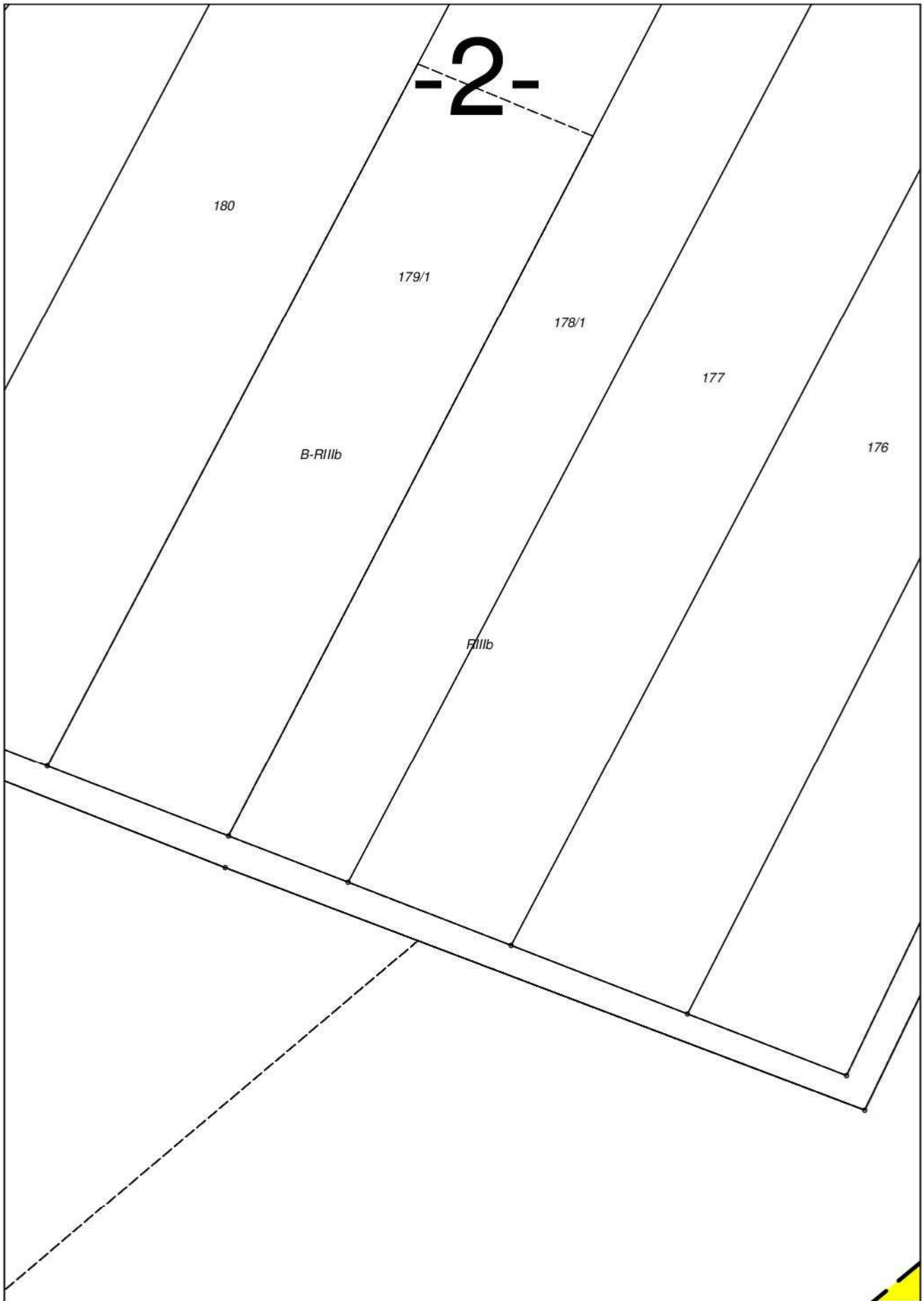
**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY

**Paweł Nakoneczny**

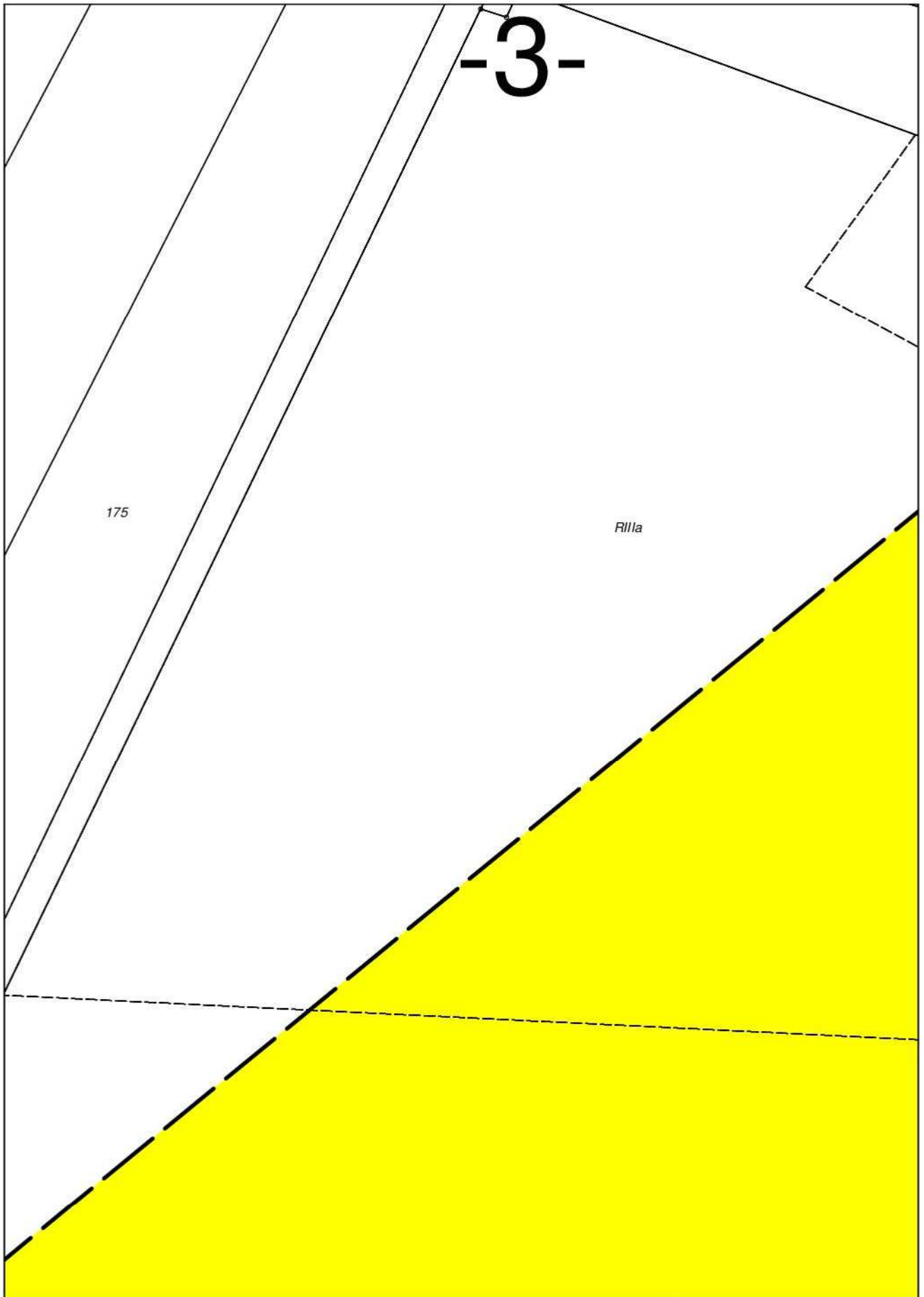


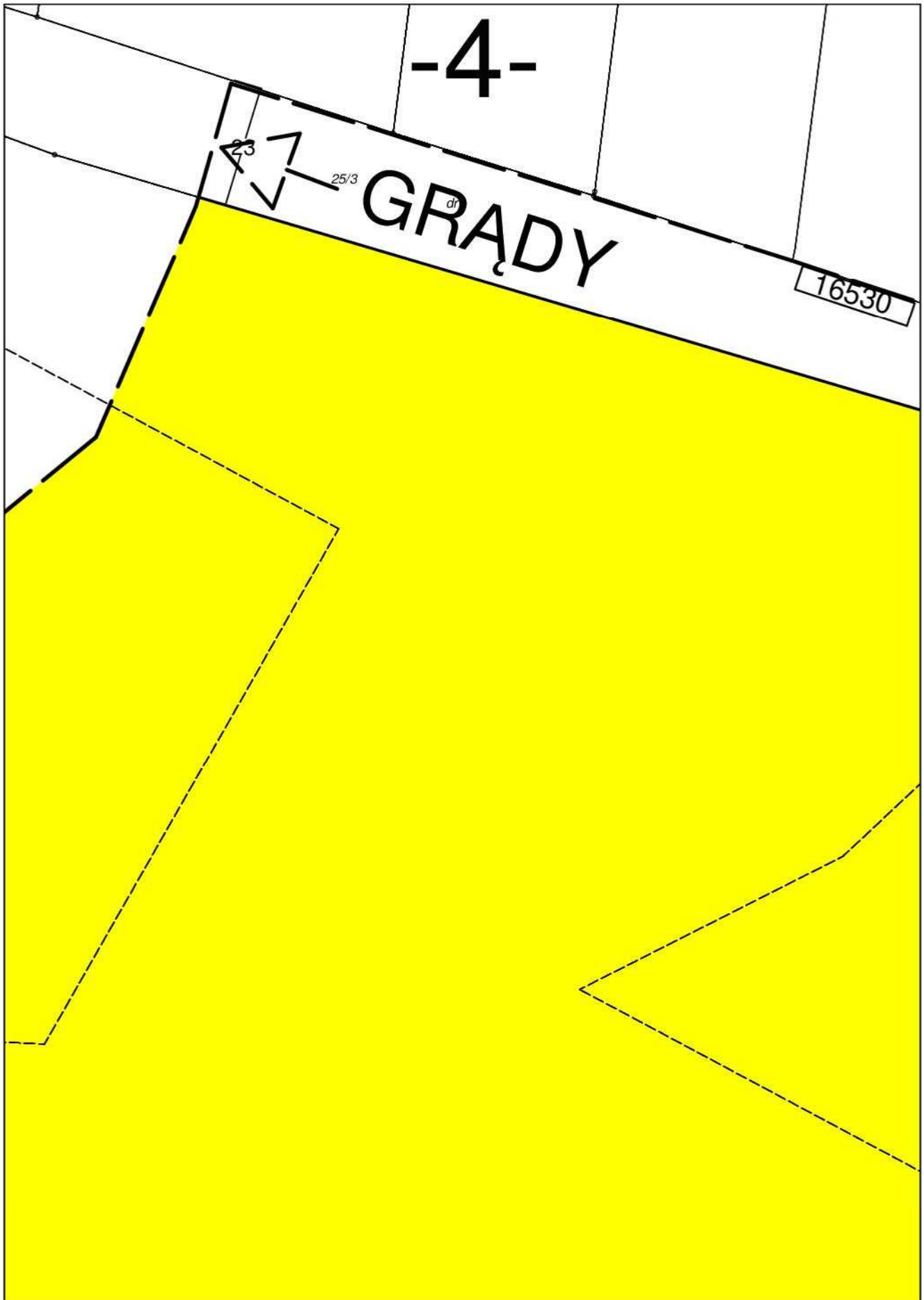


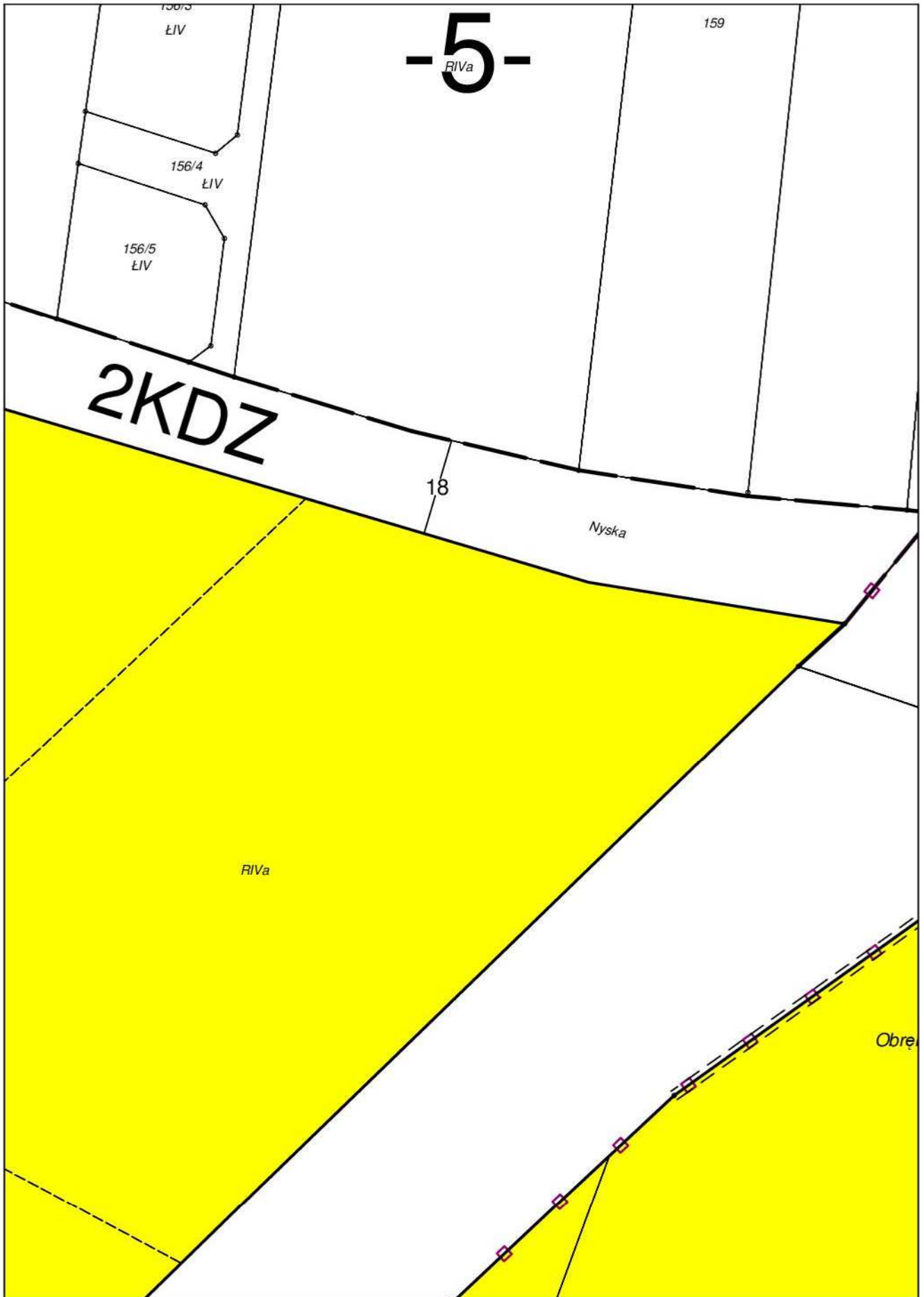
-3-

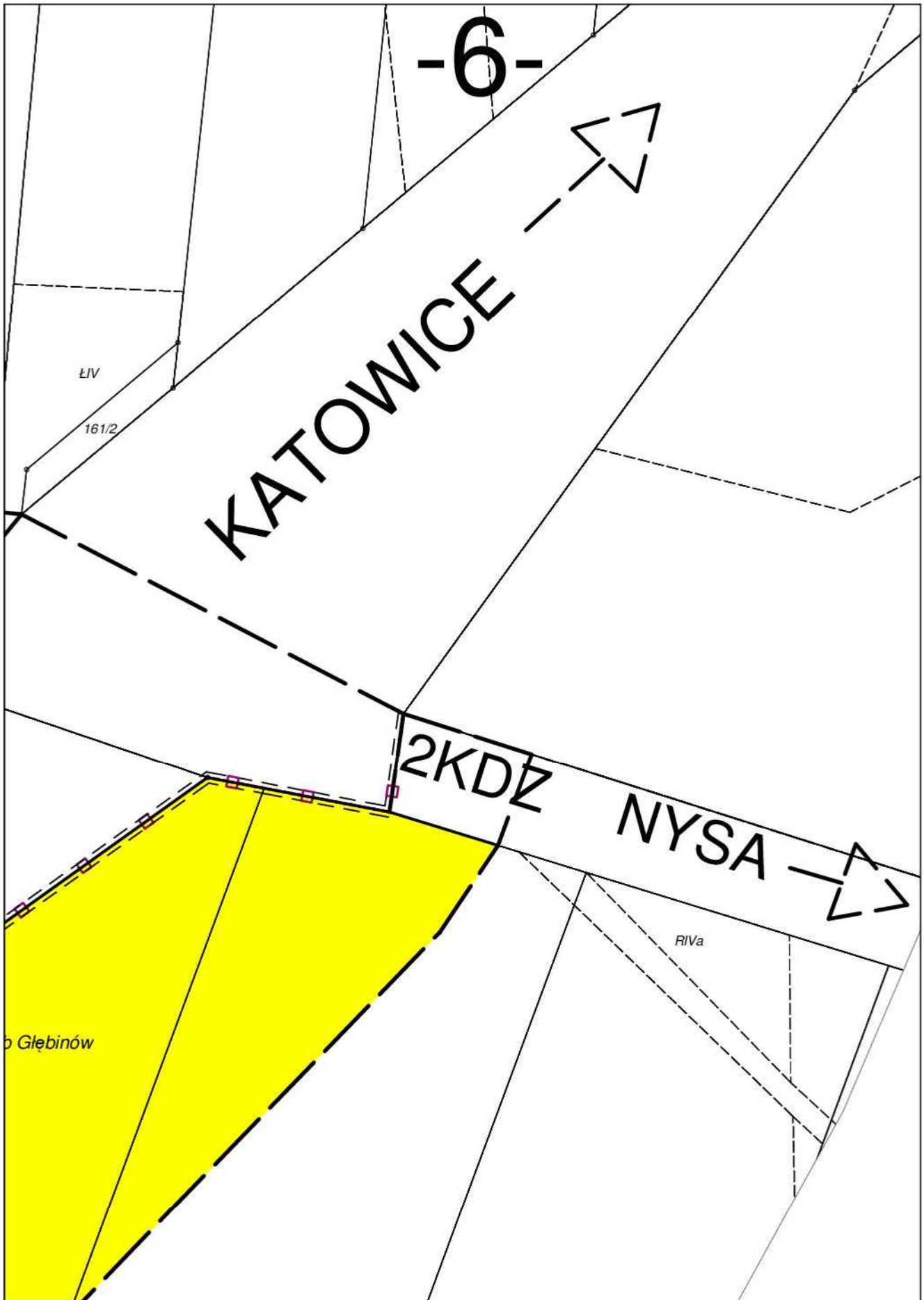
175

R11a

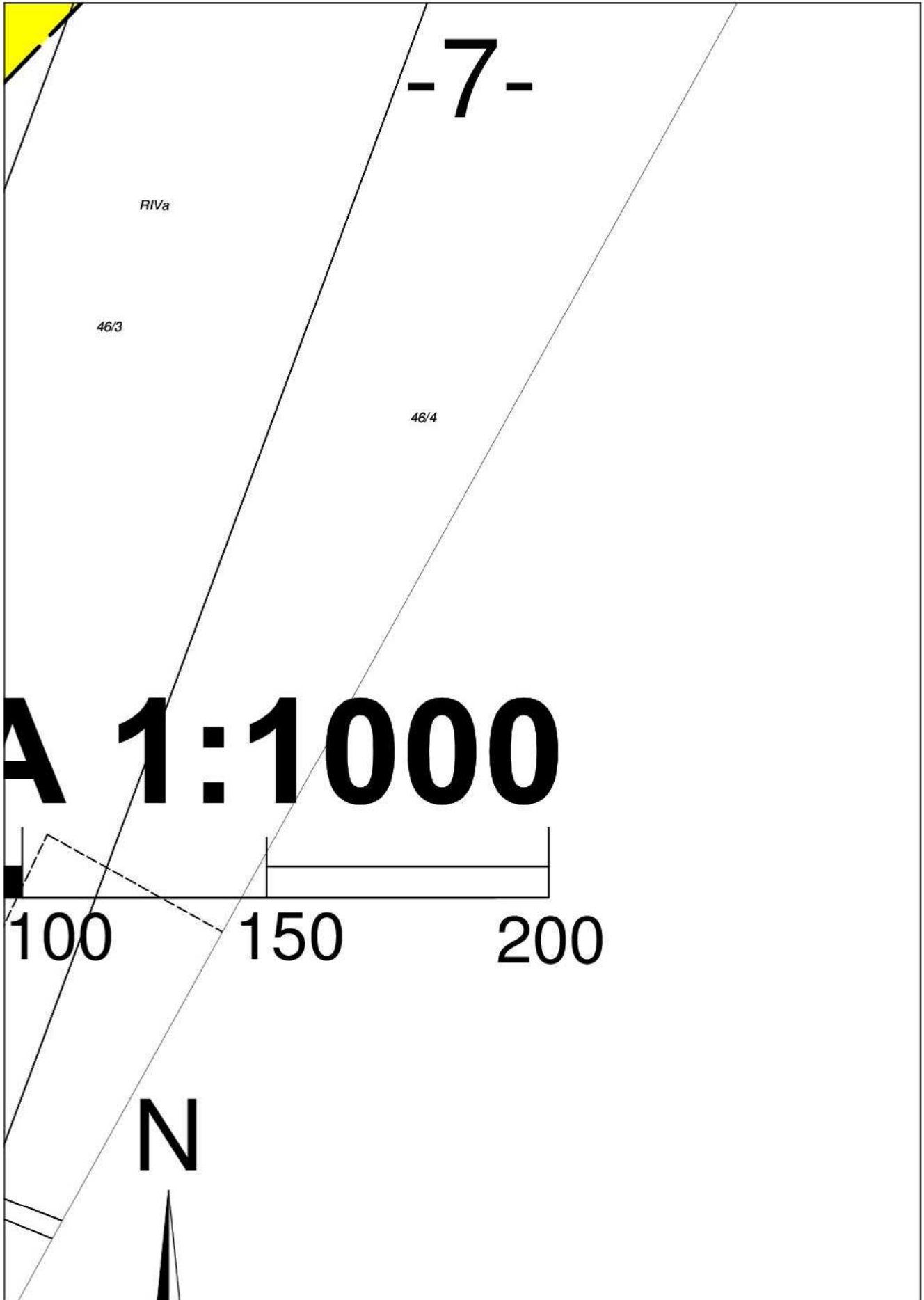


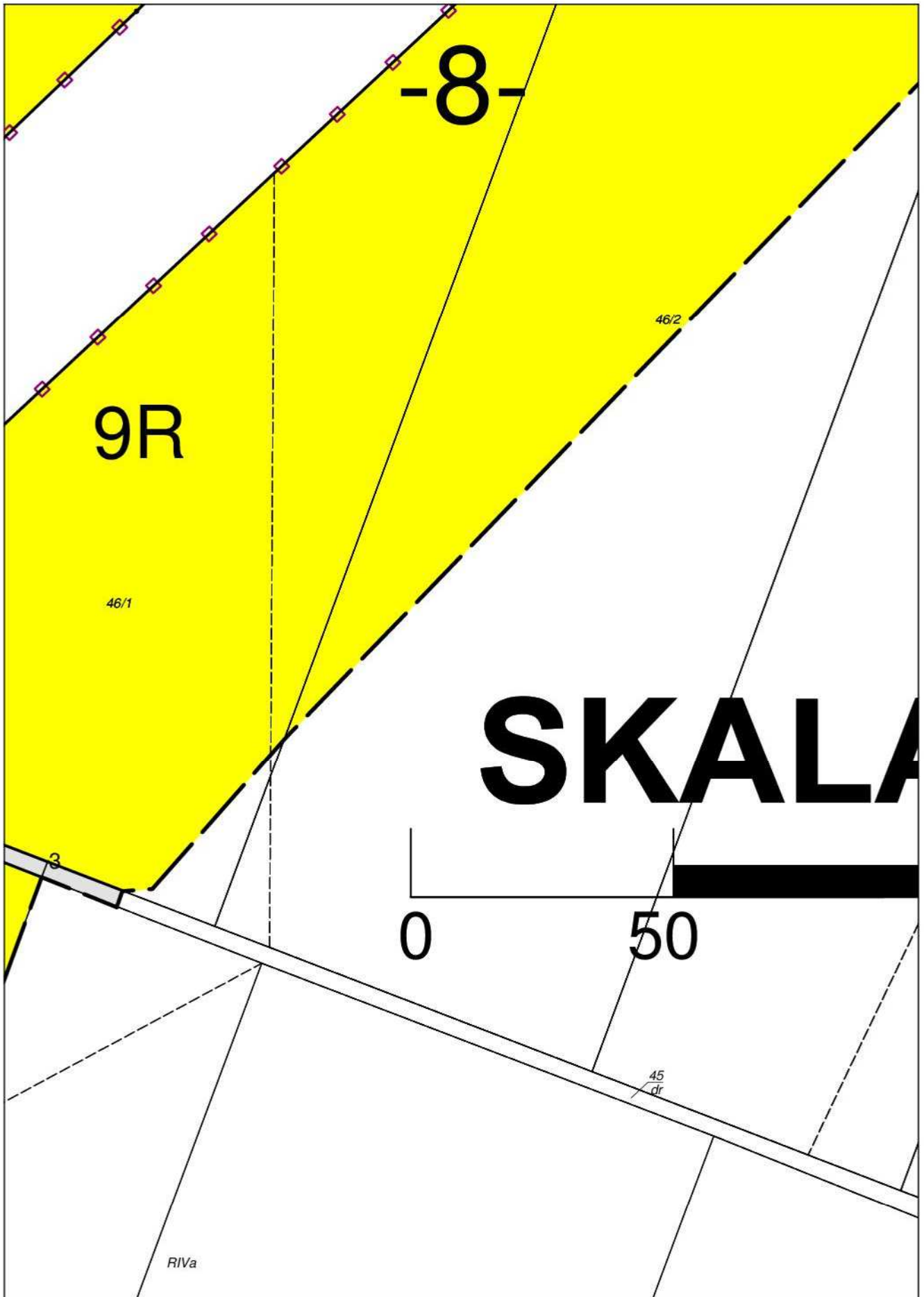




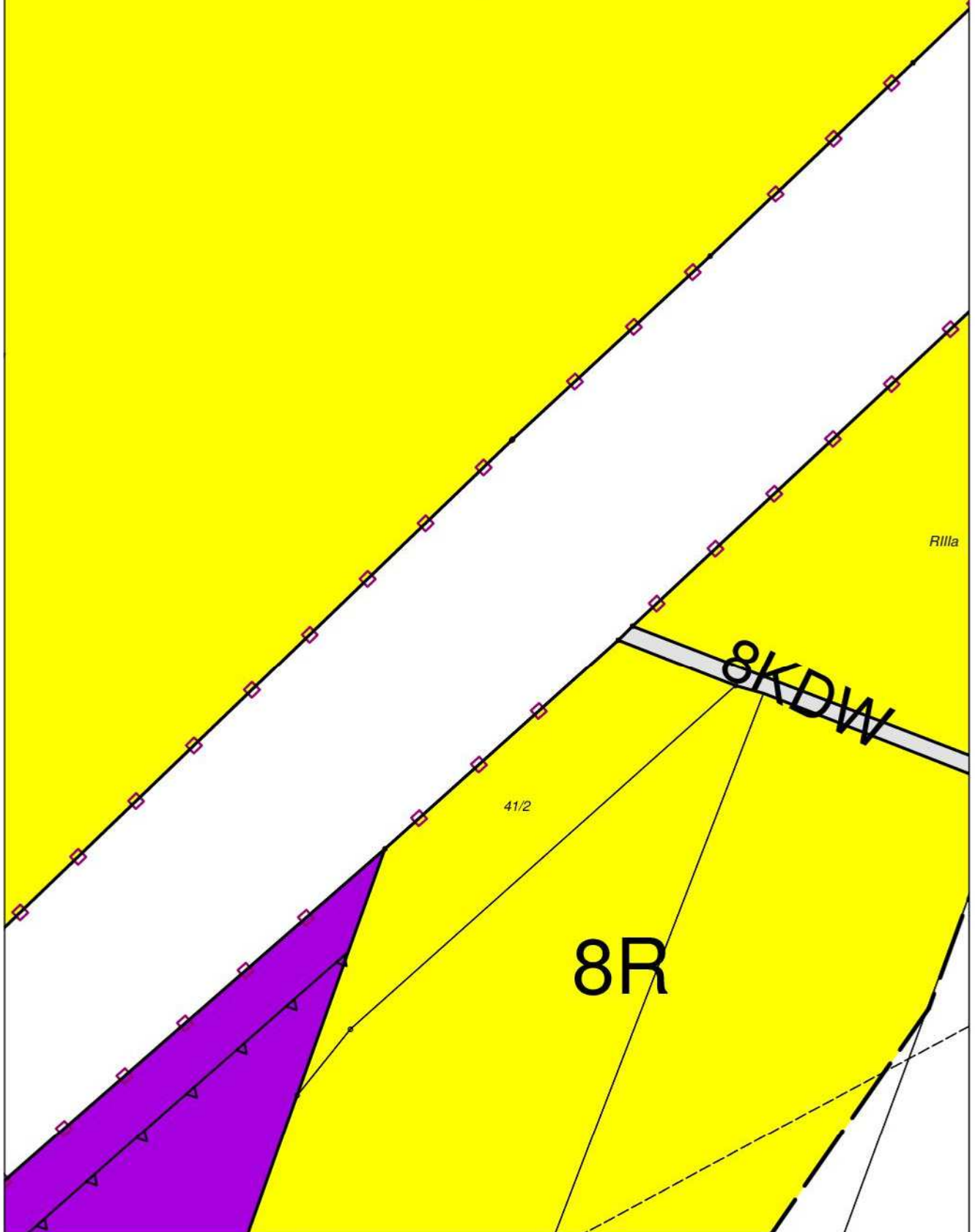








-9-



-10- *R111b*

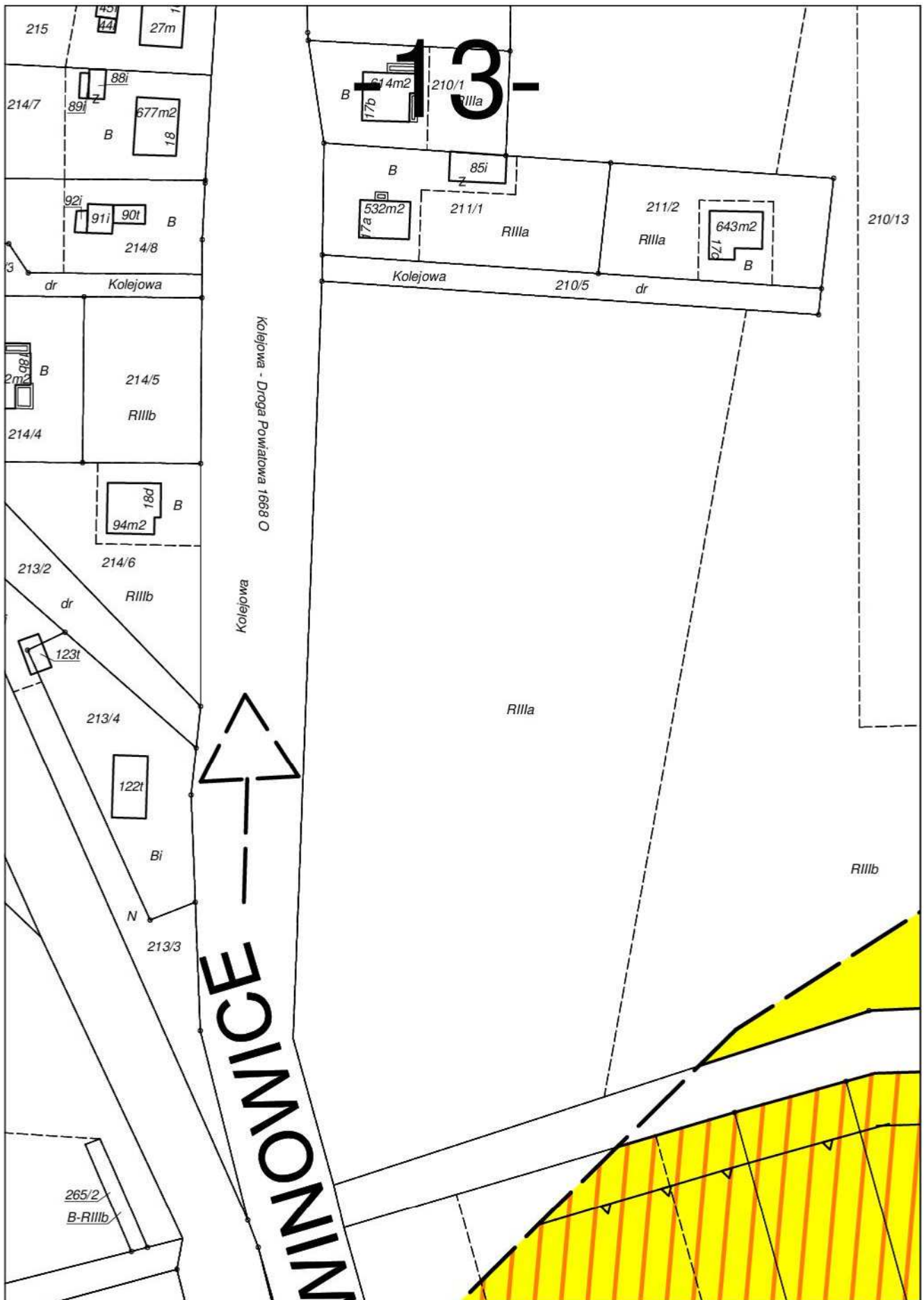
*RIVa*

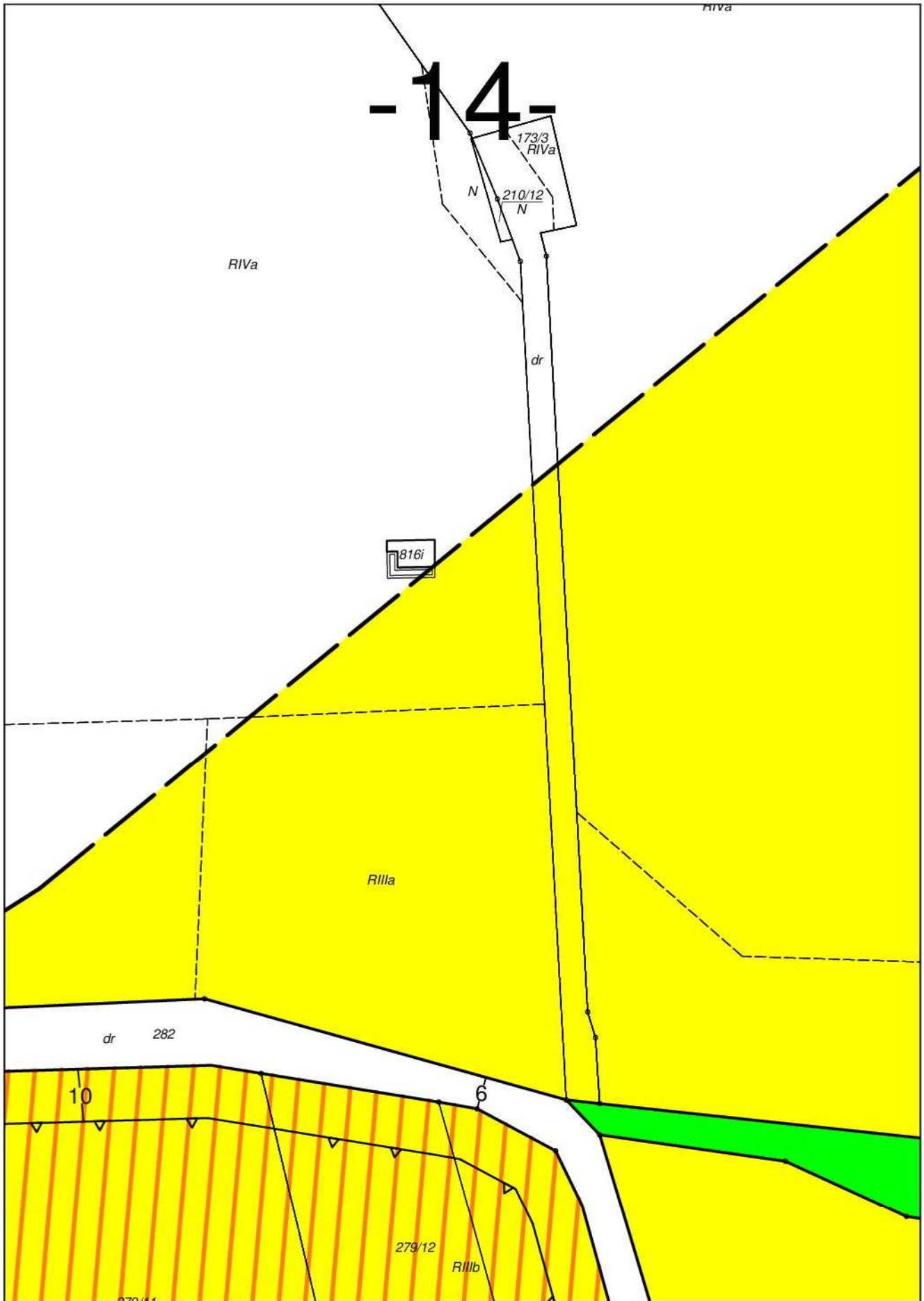
1R

-11-

173/4









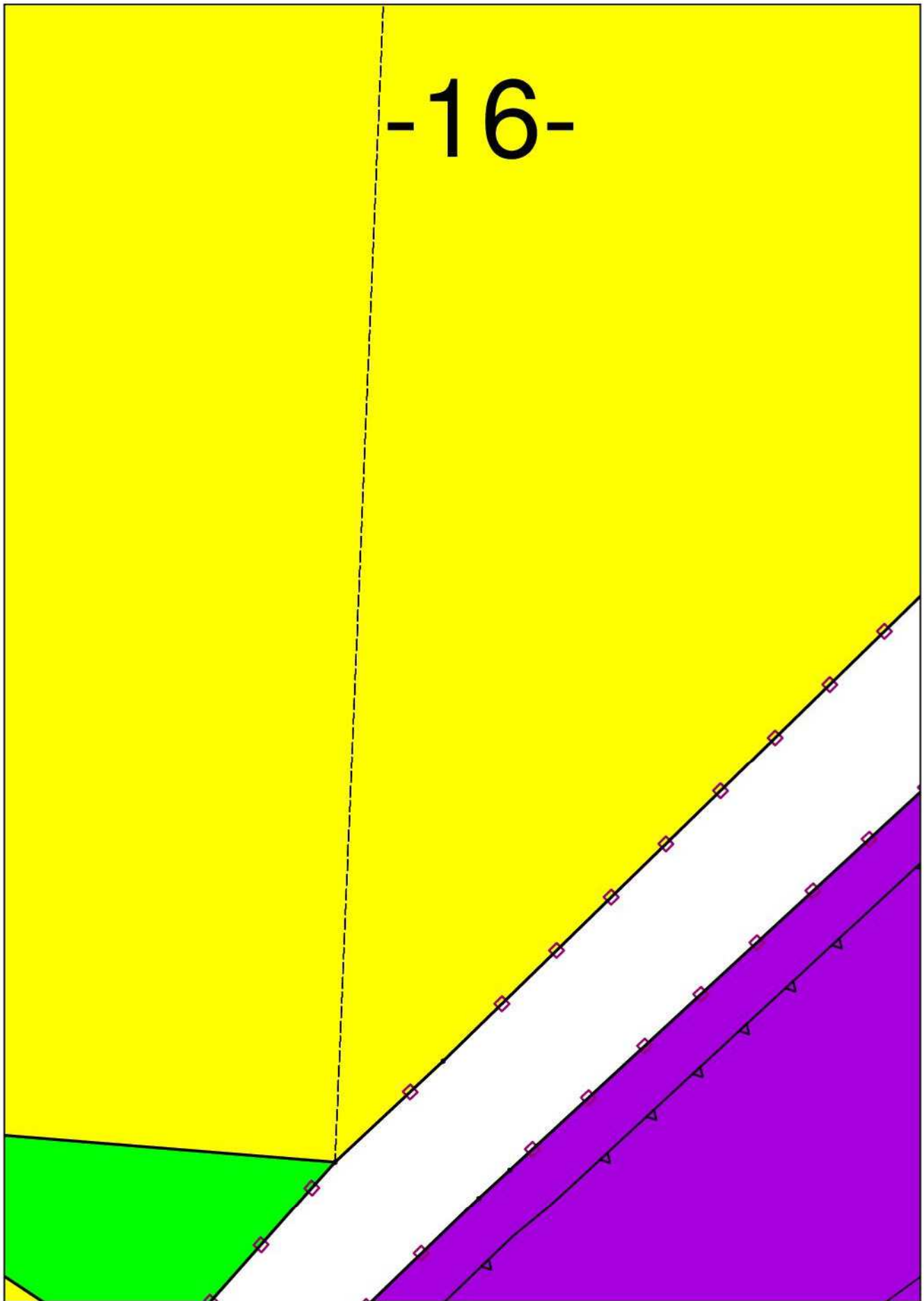
-15-

Lz-R111b

283/2

1ZNN

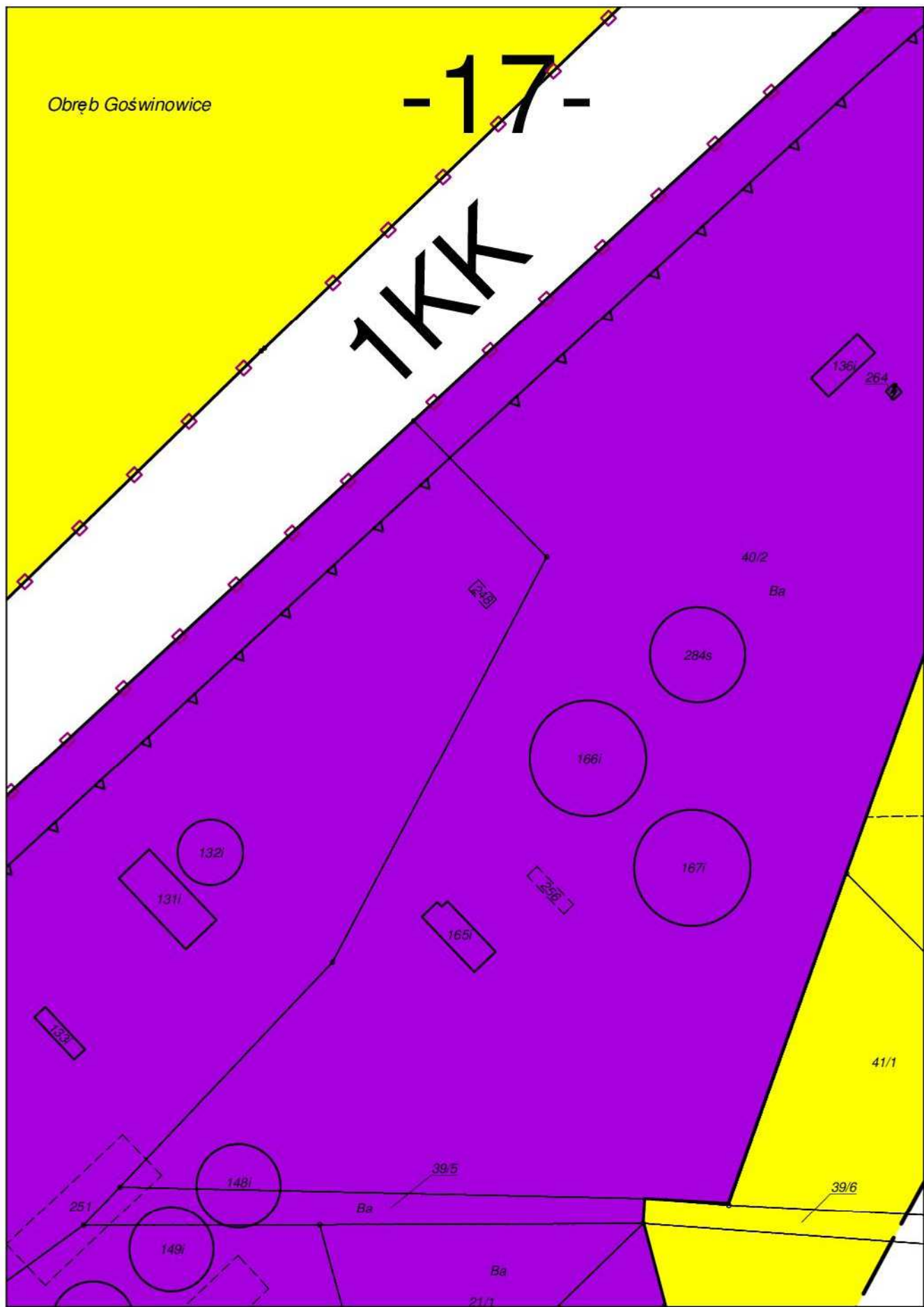
-16-



Obręb Goświnowice

-17-

1KK



-18-

41/4

41/5

41/6

R/1a

# Wyrys ze s zagospodaro



-19-

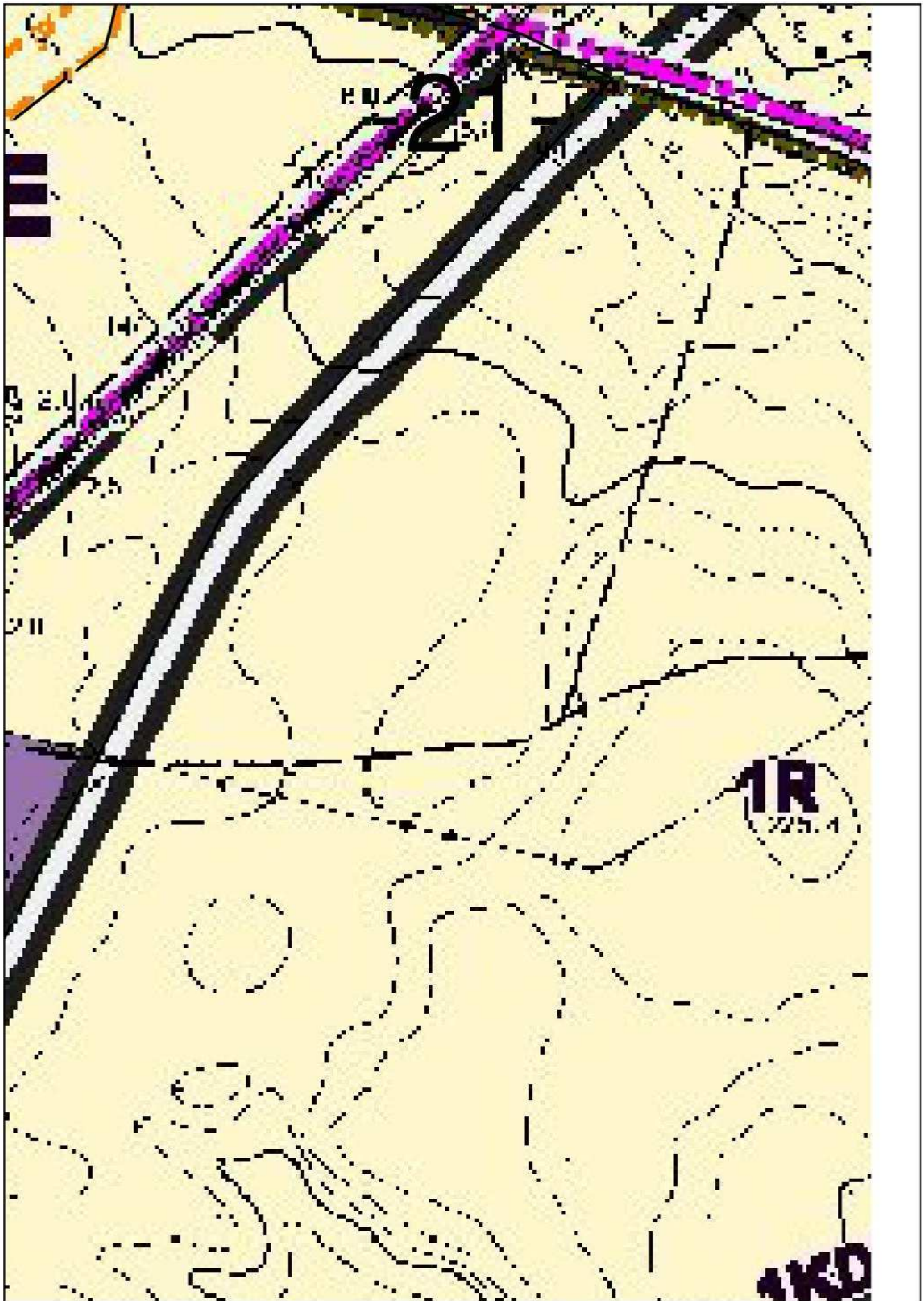
W

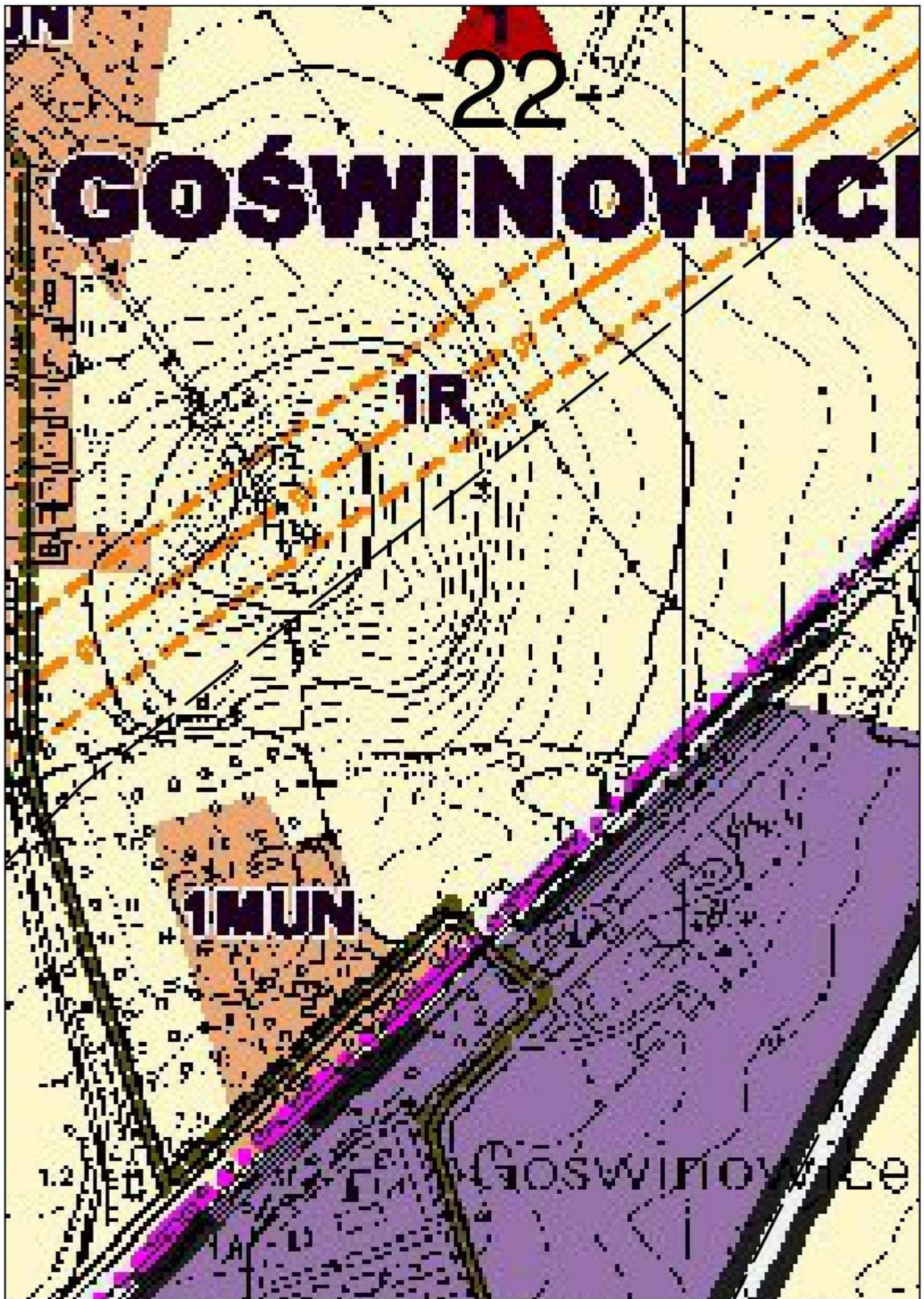
42

tudium uwarunkow  
wania przestrzenne

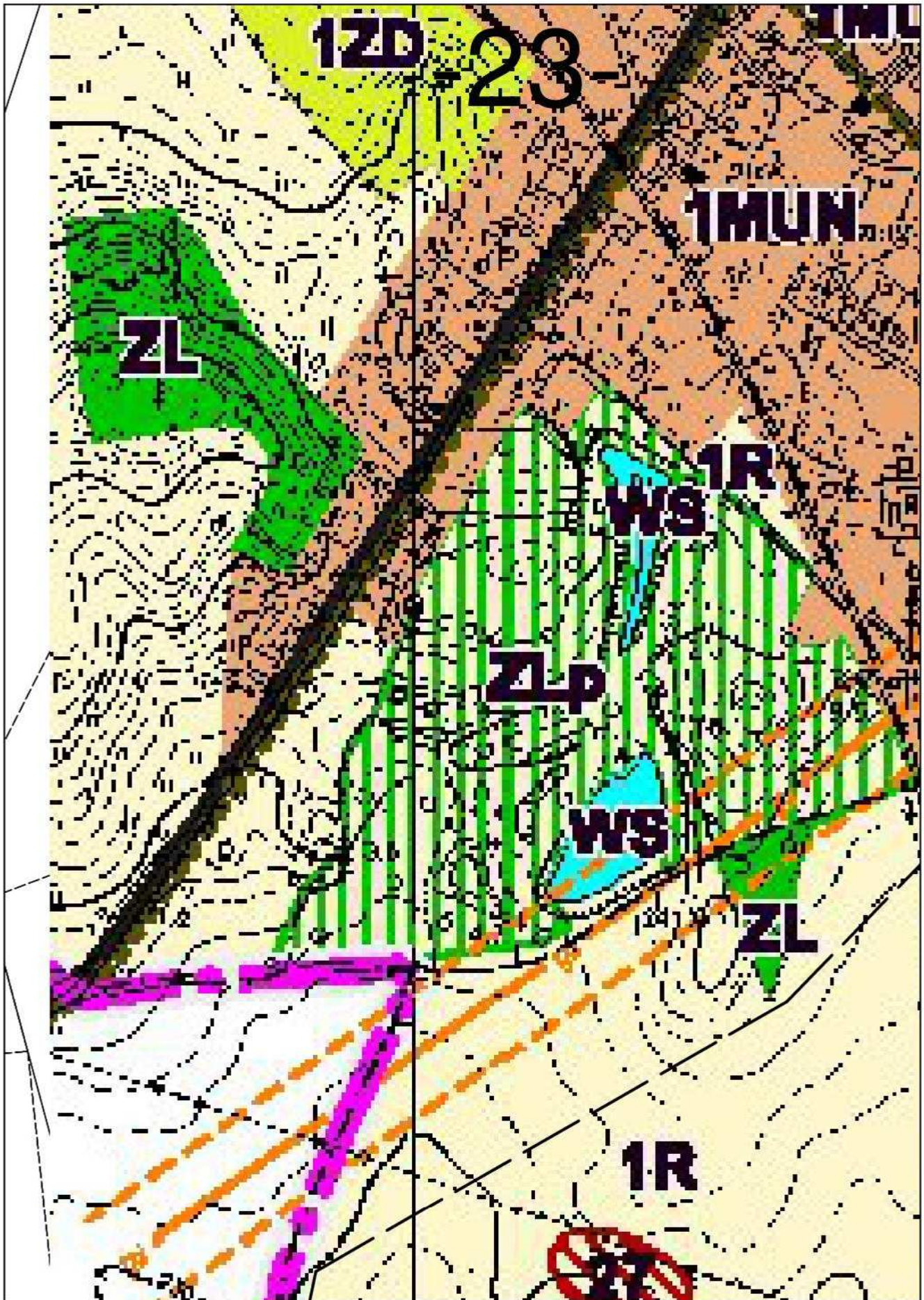


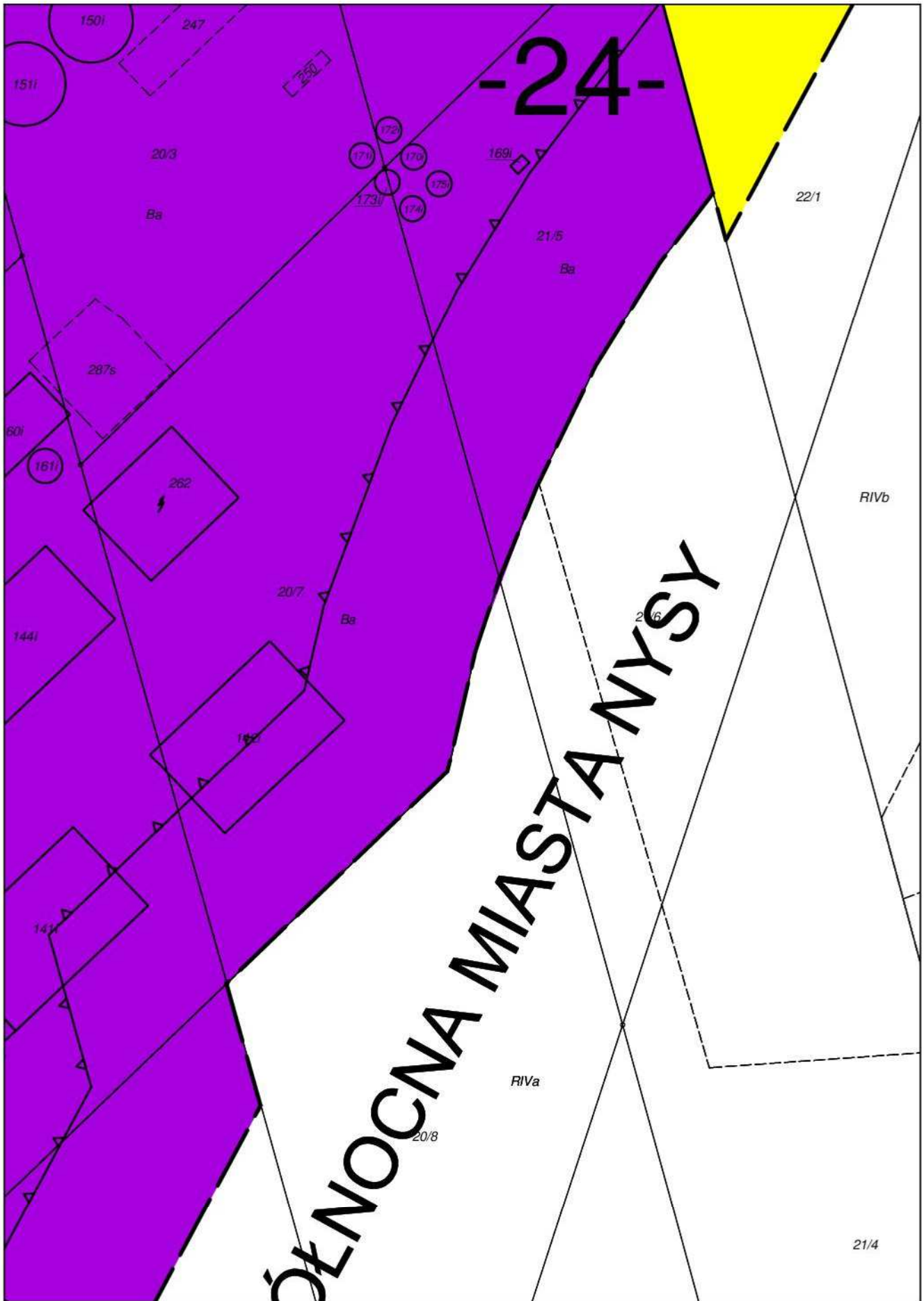






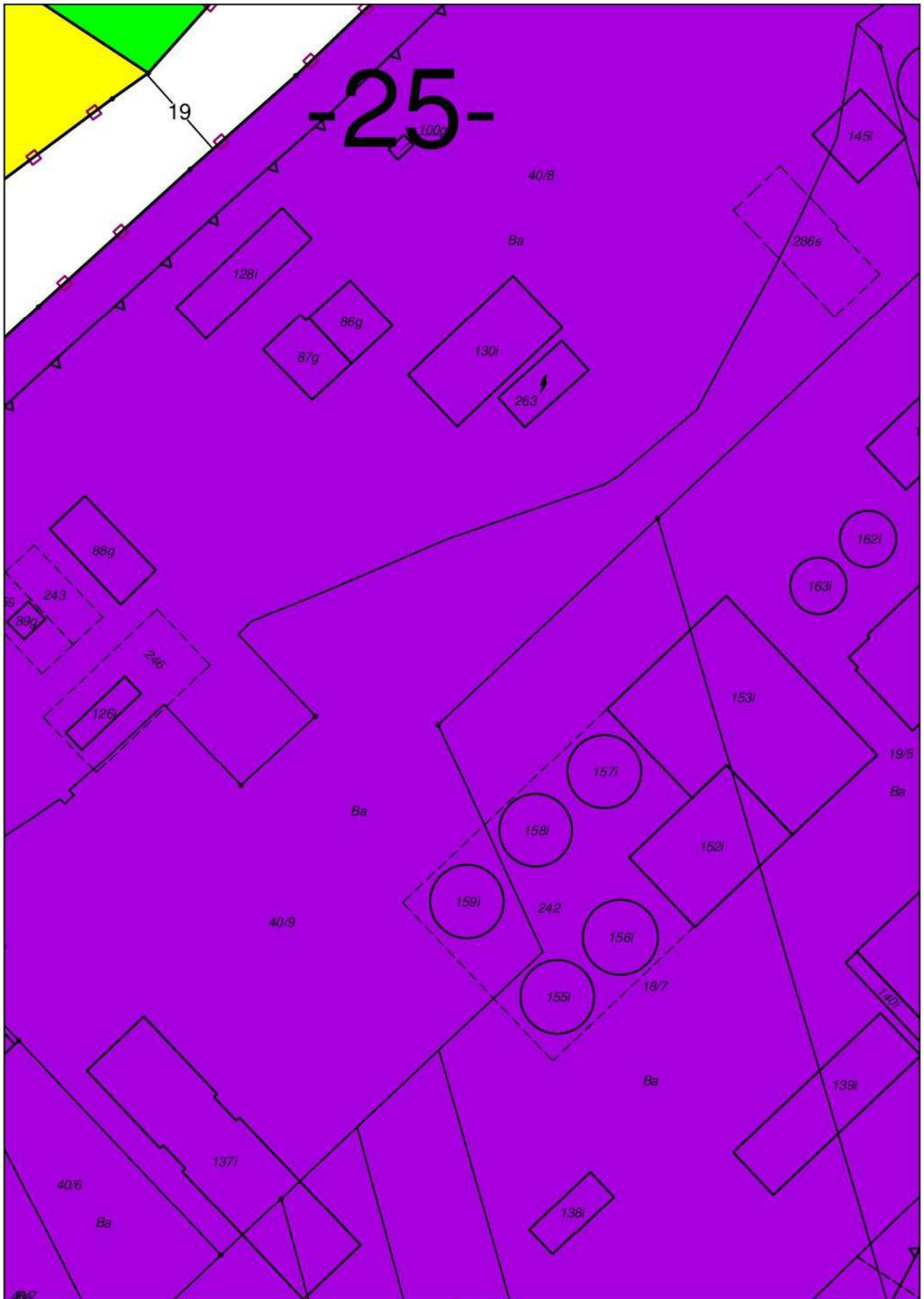






**ÓLNOCNA MIASTA NYSY**

**-24-**



-26-

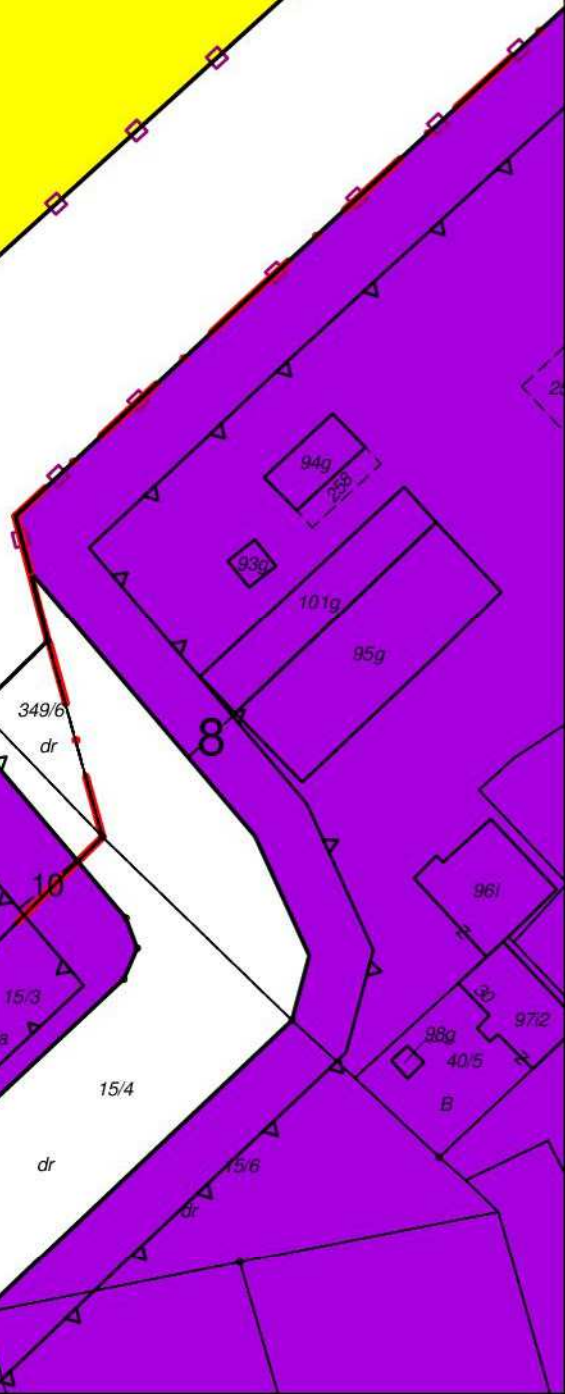
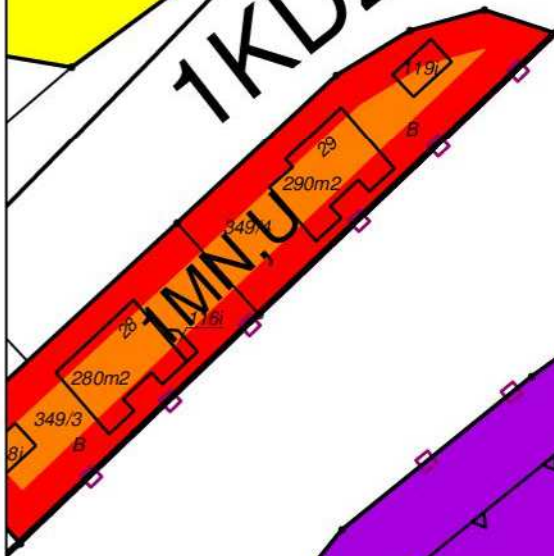
2R

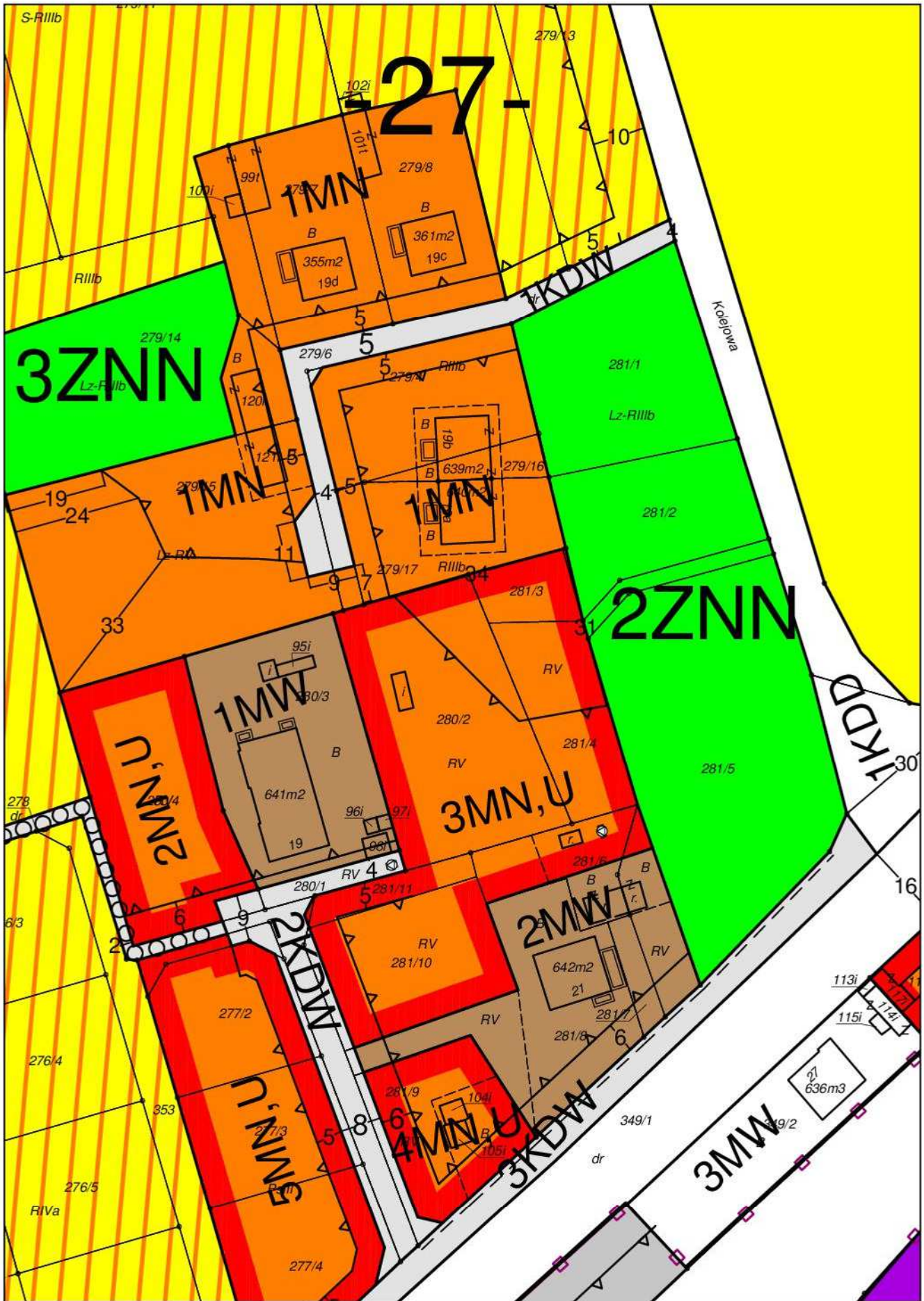
283/5

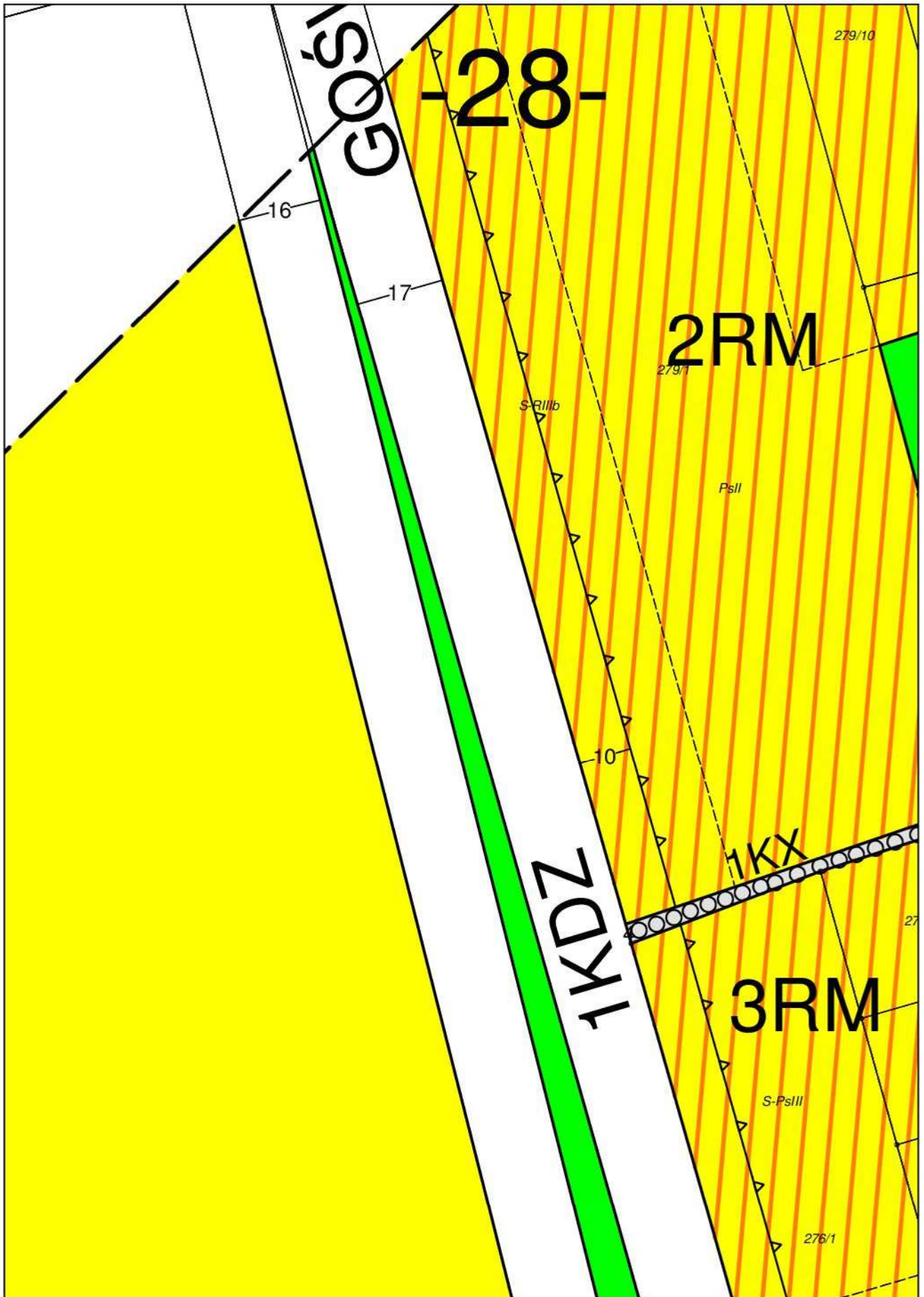
RIIIb

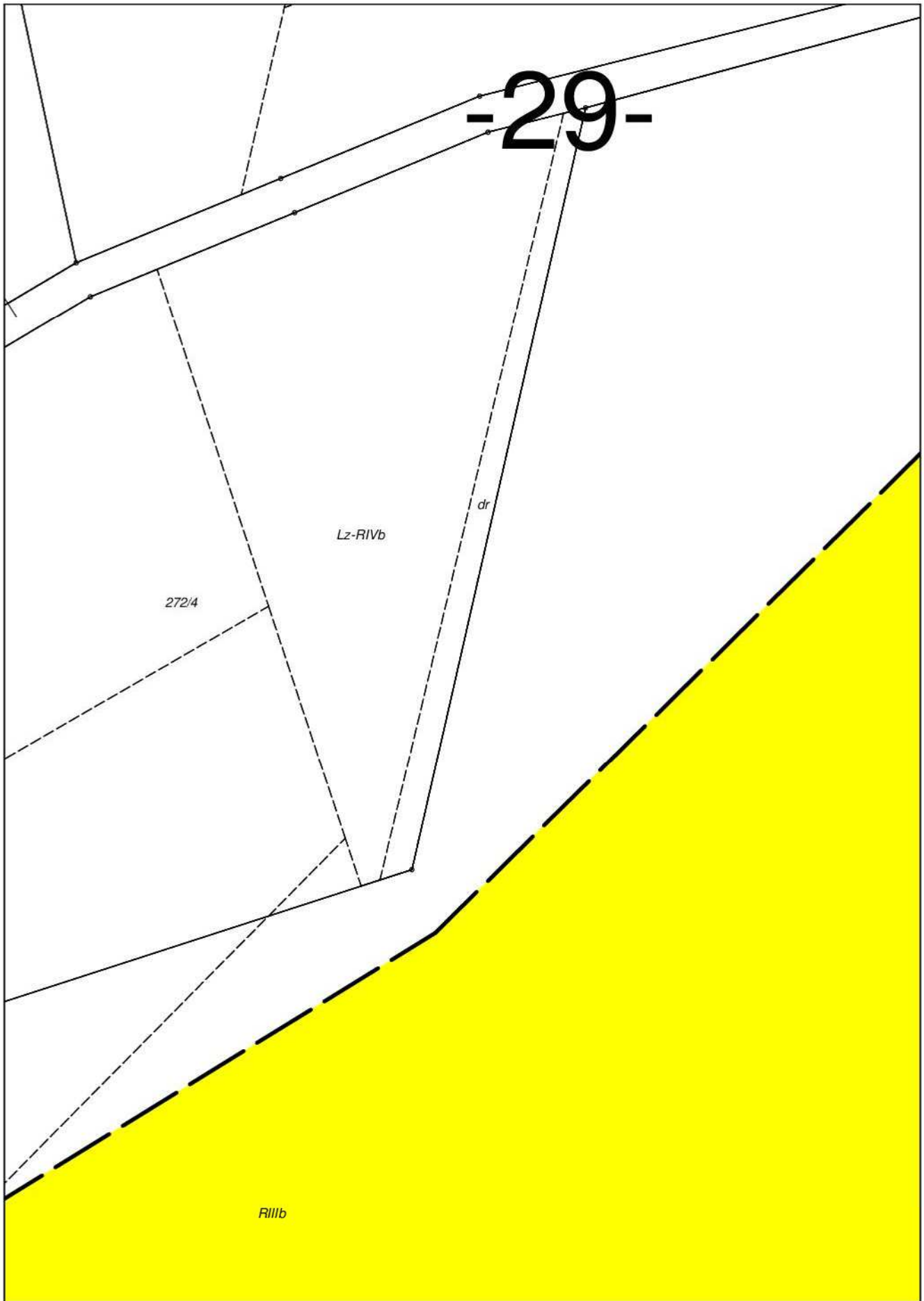
1KDZ

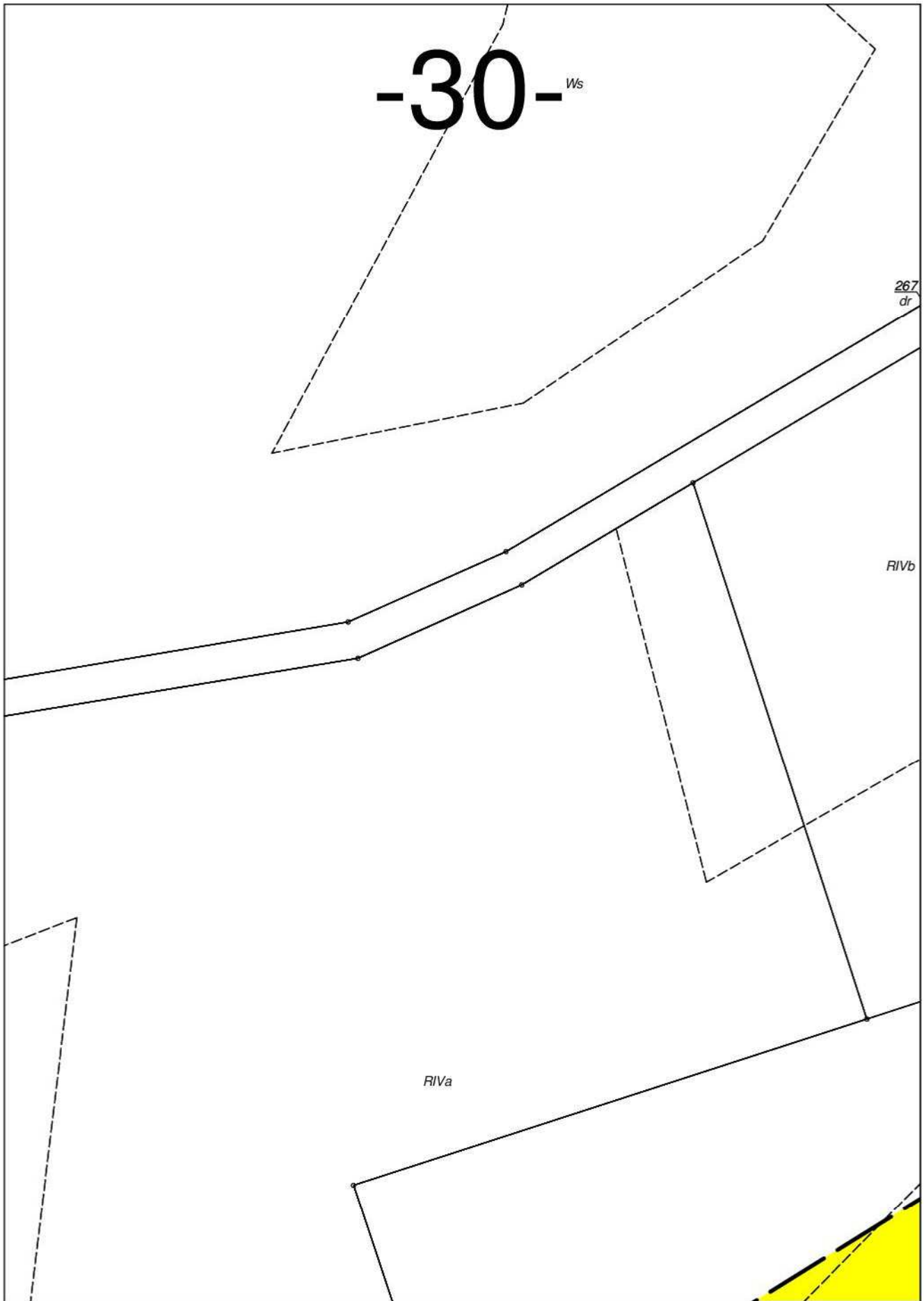
1MN.U



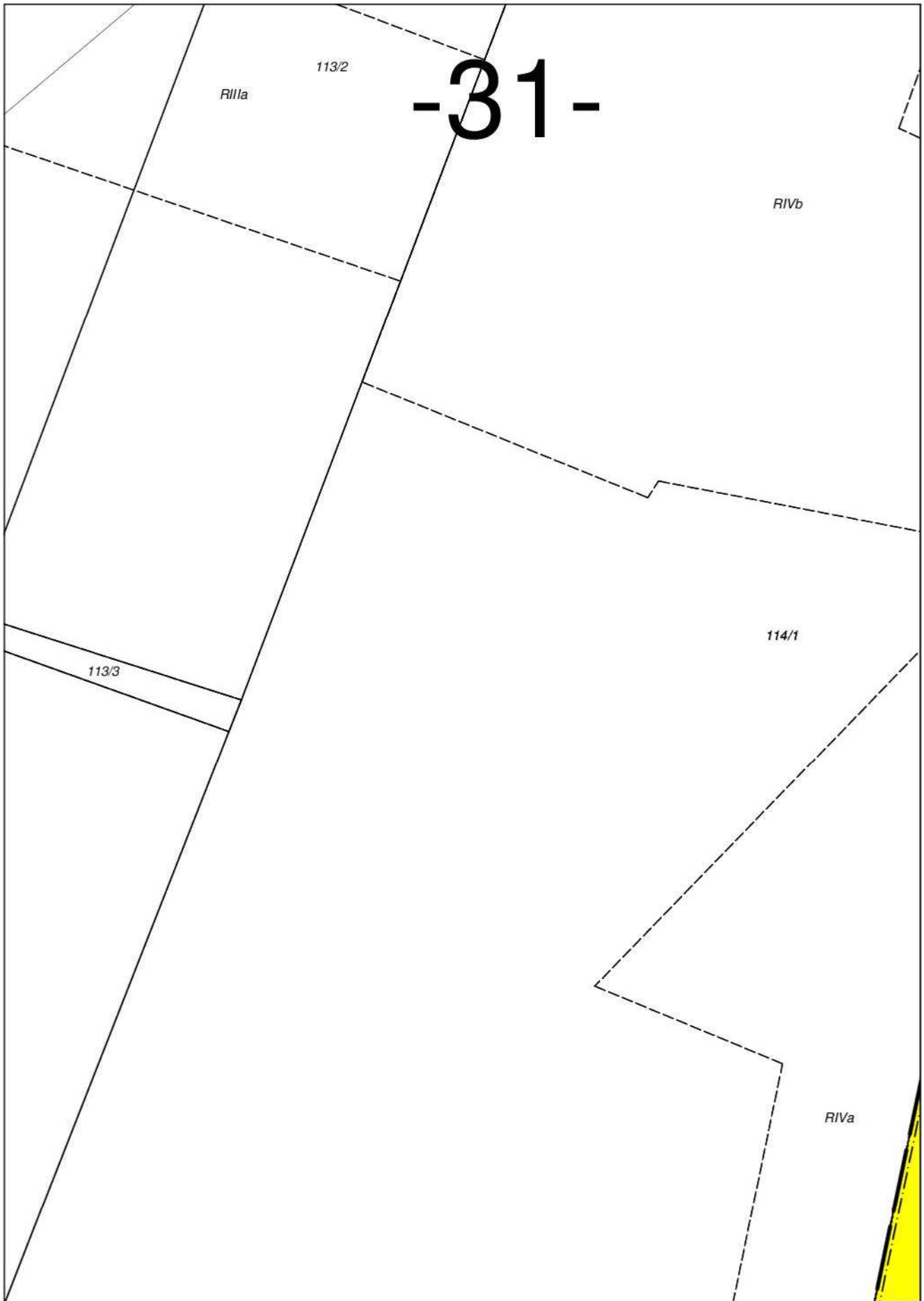












-32-

R11a

R11b

272

**-33-**

**3R**

*RV*

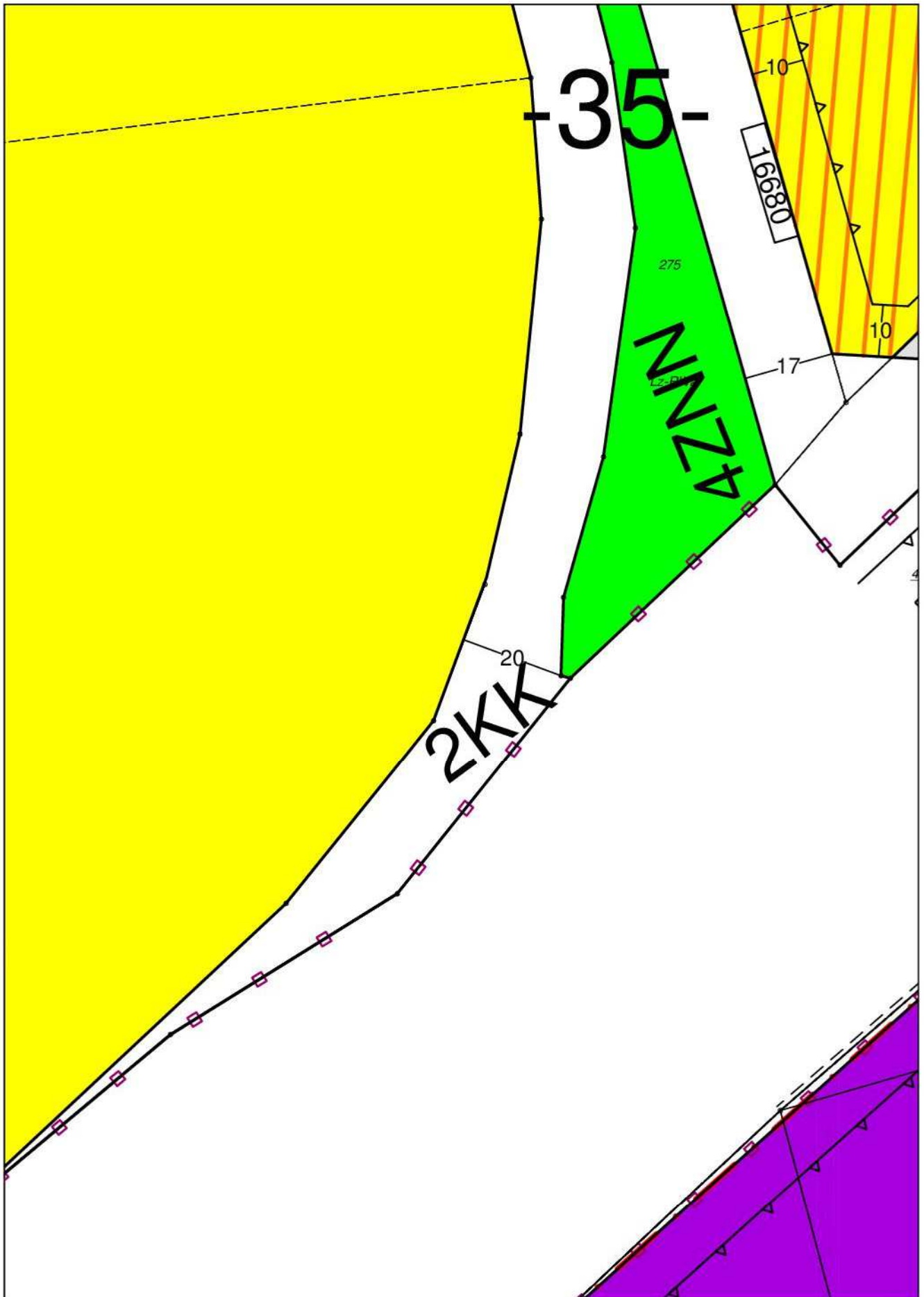
-34-

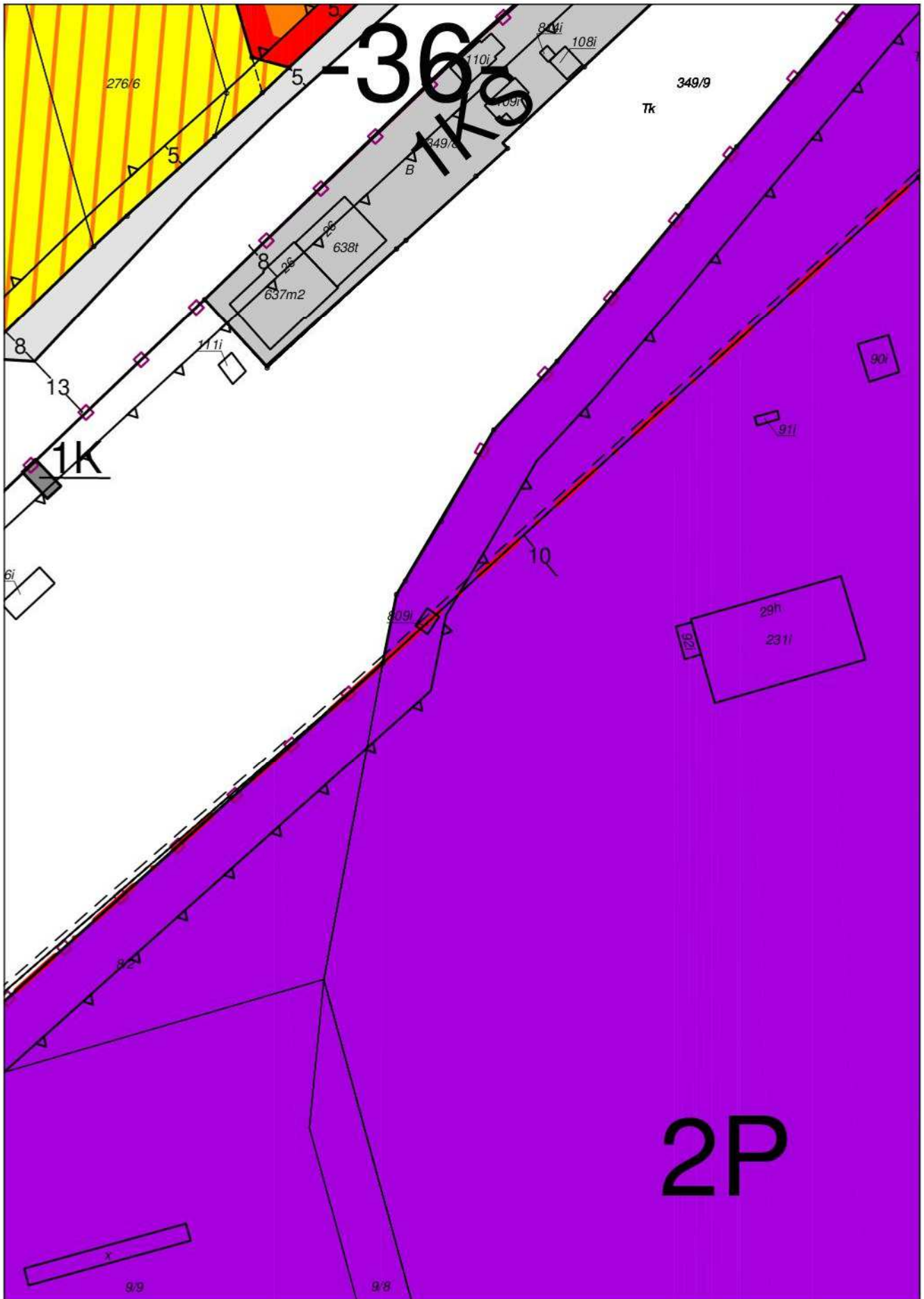
272/7

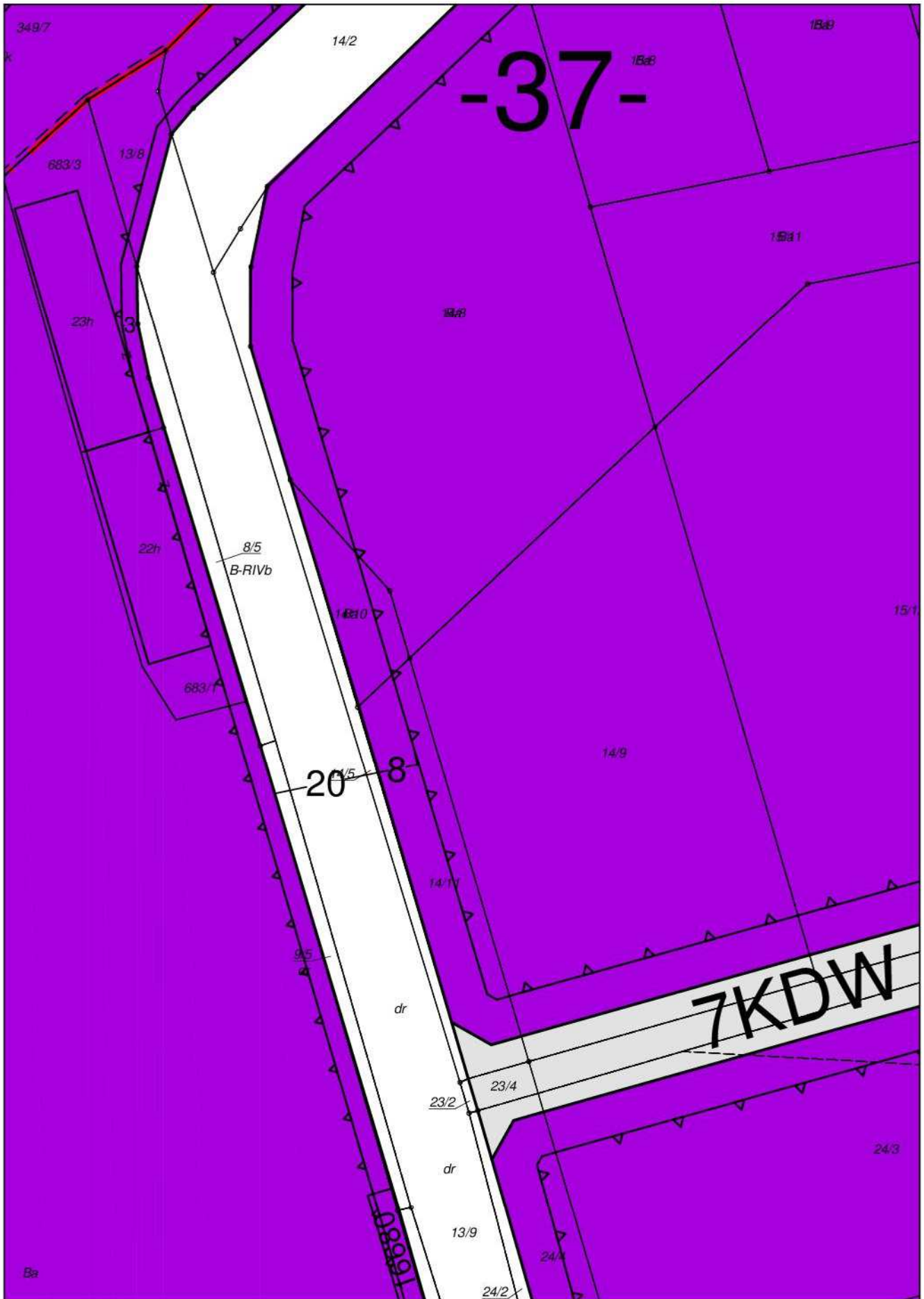
RIVa

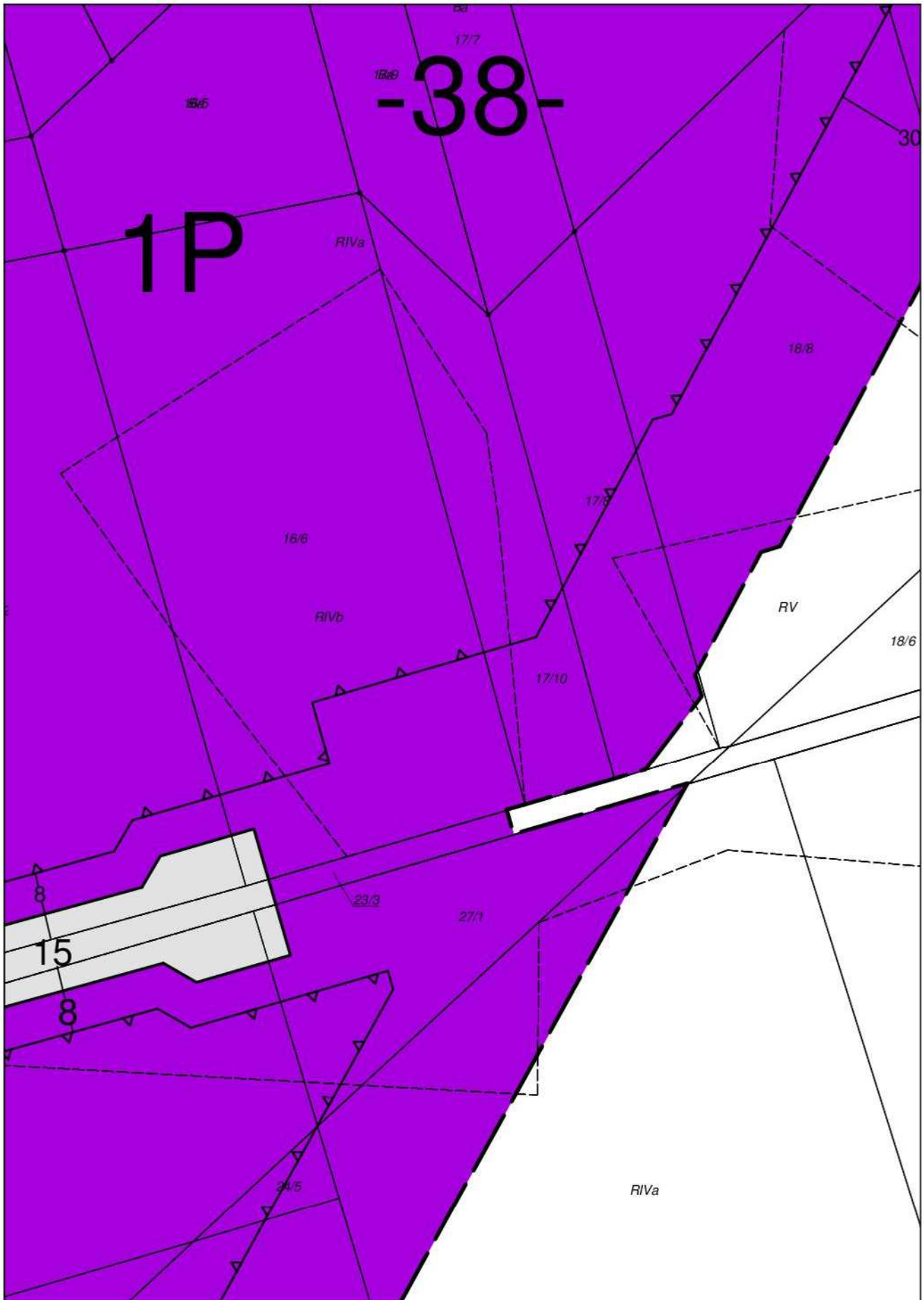
27

272/3

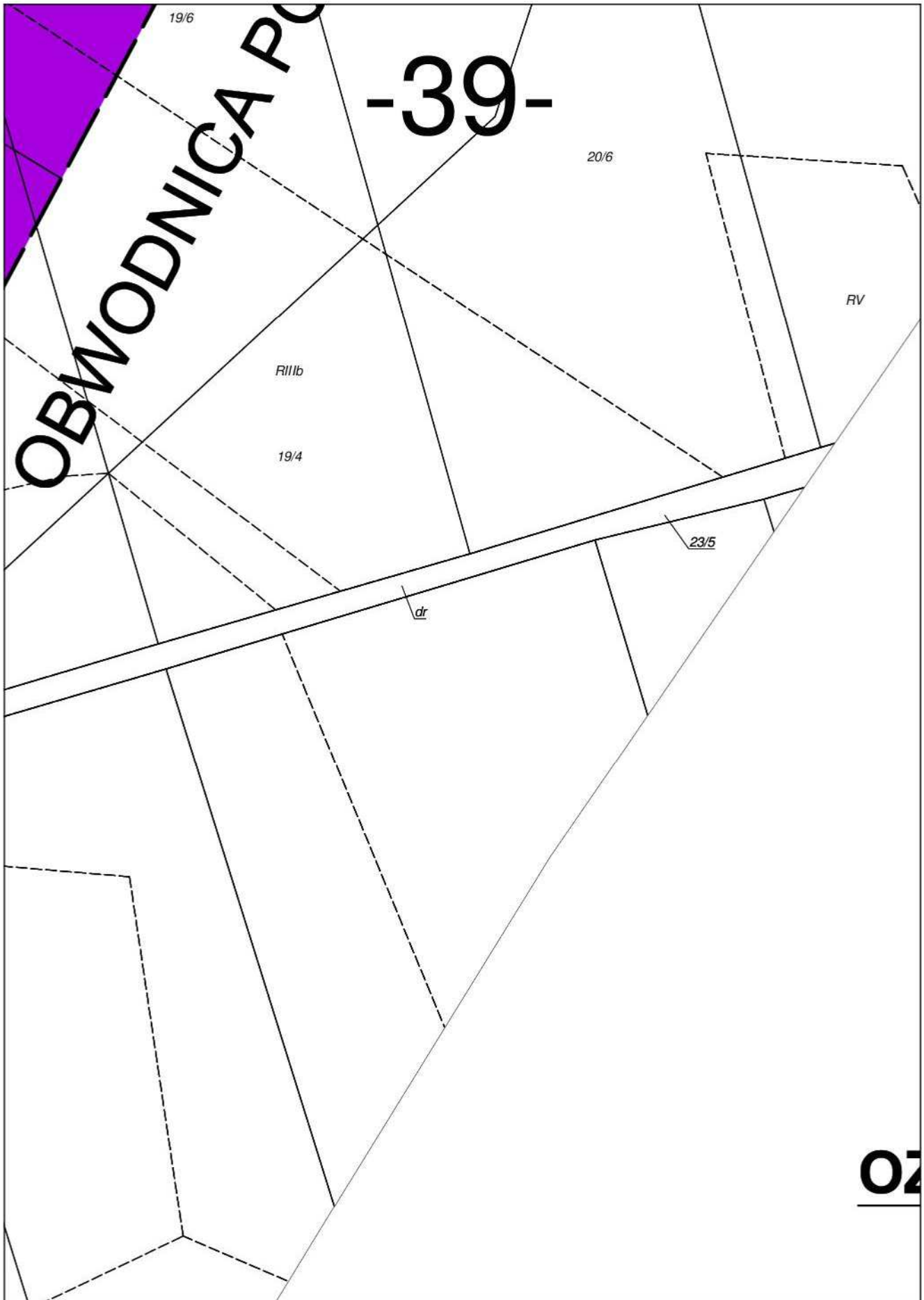


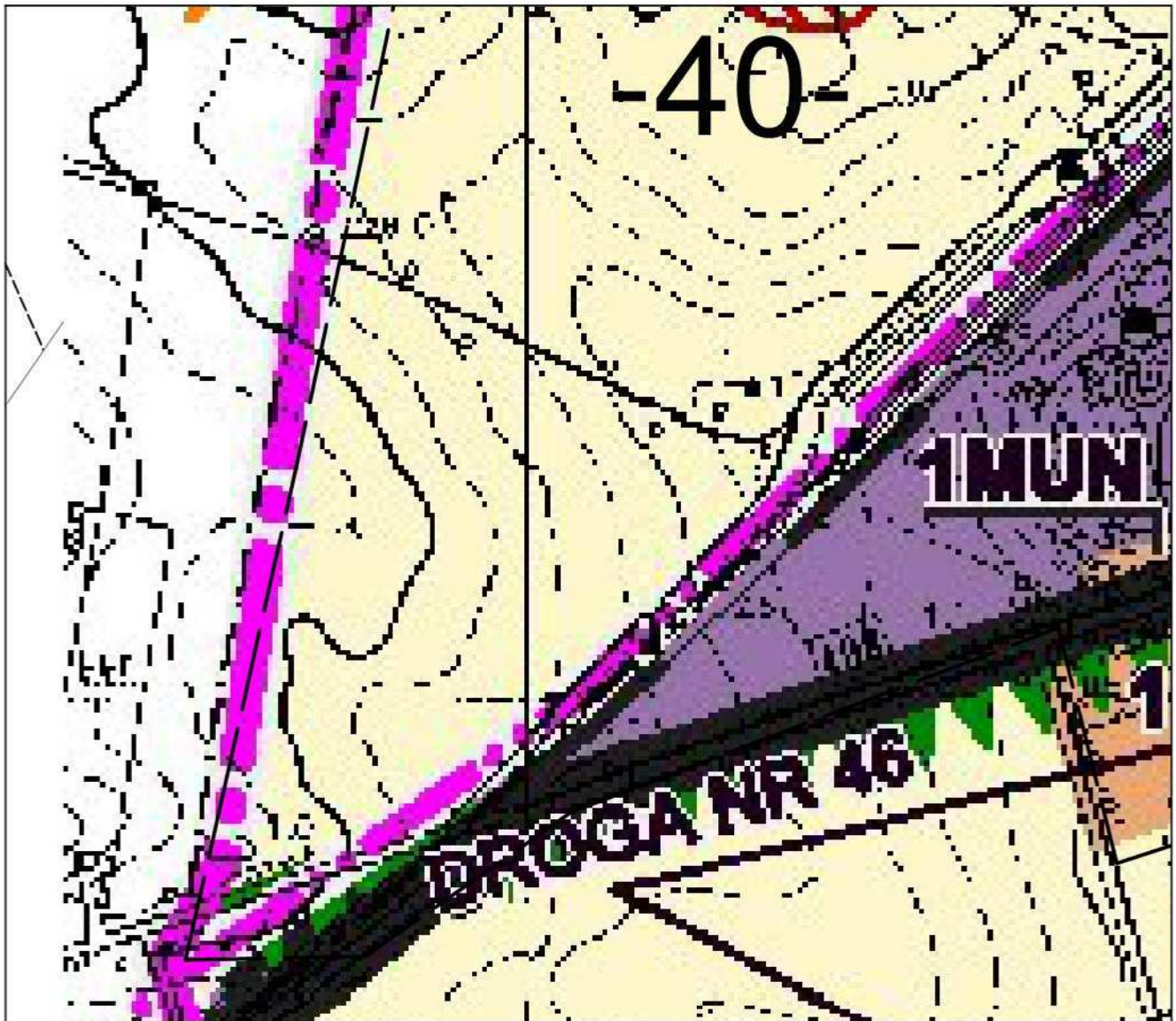












L

## ZNACZENIA REGULACYJNE

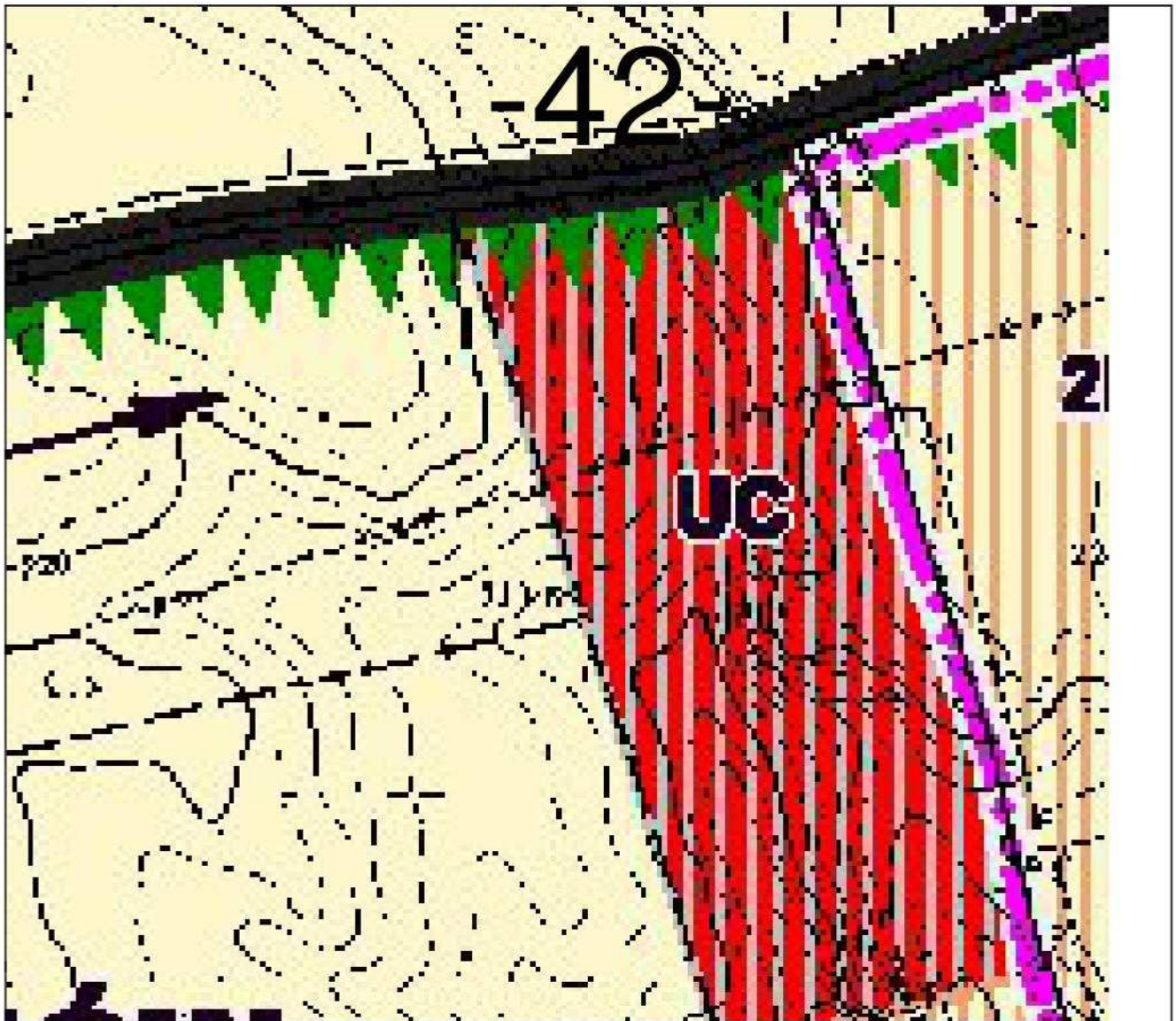


# EGENDA

---

## OZNACZENIA FUN

---



**KCJONALNE**

## TERENY KOMUNIKACJI

# -43-

**KDGP**

Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego

**KDZ**

Teren drogi zbiorczej

**KDD**

Tereny dróg dojazdowych

**KK**

Tereny kolejowe

**KDW**

Tereny dróg wewnętrznych

**KX**

Ciągi piesze

**KS**

Tereny obsługi komunikacji

## TERENY INFRASTRUKTURY

**E**

Elektroenergetyka

**K**

Kanalizacja

## TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

-44-



Tereny rolnicze



Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych

## TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

**ZU**

## TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ



Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

## TERENY ZIELENI I WÓD



Tereny zieleni nieurządzonej



Lasy



Granice opracowania  
planu miejscowego



Linie rozgraniczające tereny  
o różnym przeznaczeniu lub różnych  
zasadach zagospodarowania



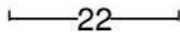
Granice terenów zamkniętych



Granice obrębów Goświnowice i Głębinów



Nieprzekraczalna linia zabudowy

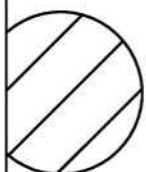


Wymiary

## **LEGENDA ELEMENTÓW OCHRONY KRAJOBRAZU, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**



Otmuchowsko - Nyski Obszar Chronionego Krajobrazu

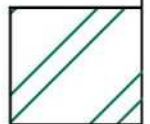


Stanowiska archeologiczne

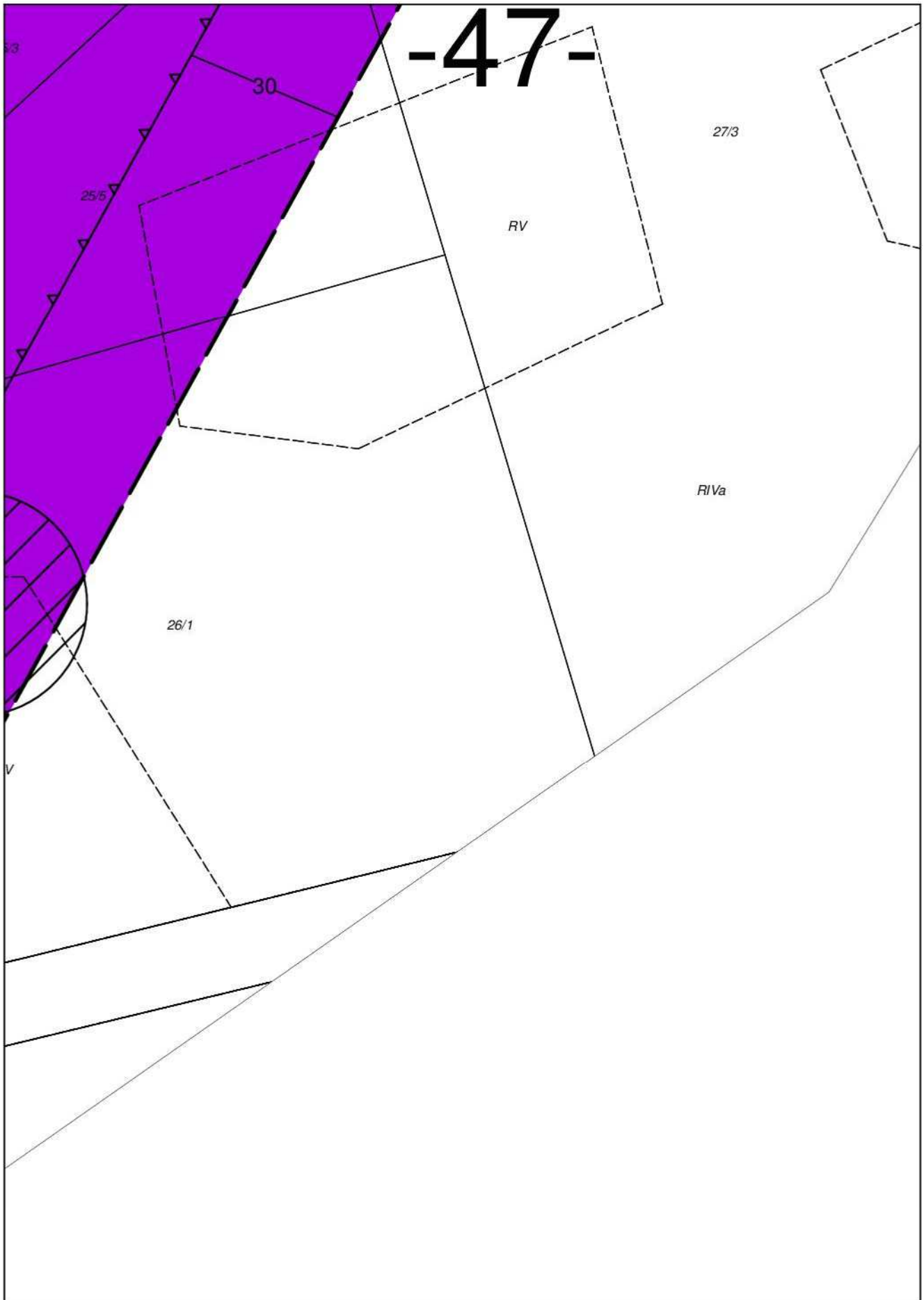
-46-

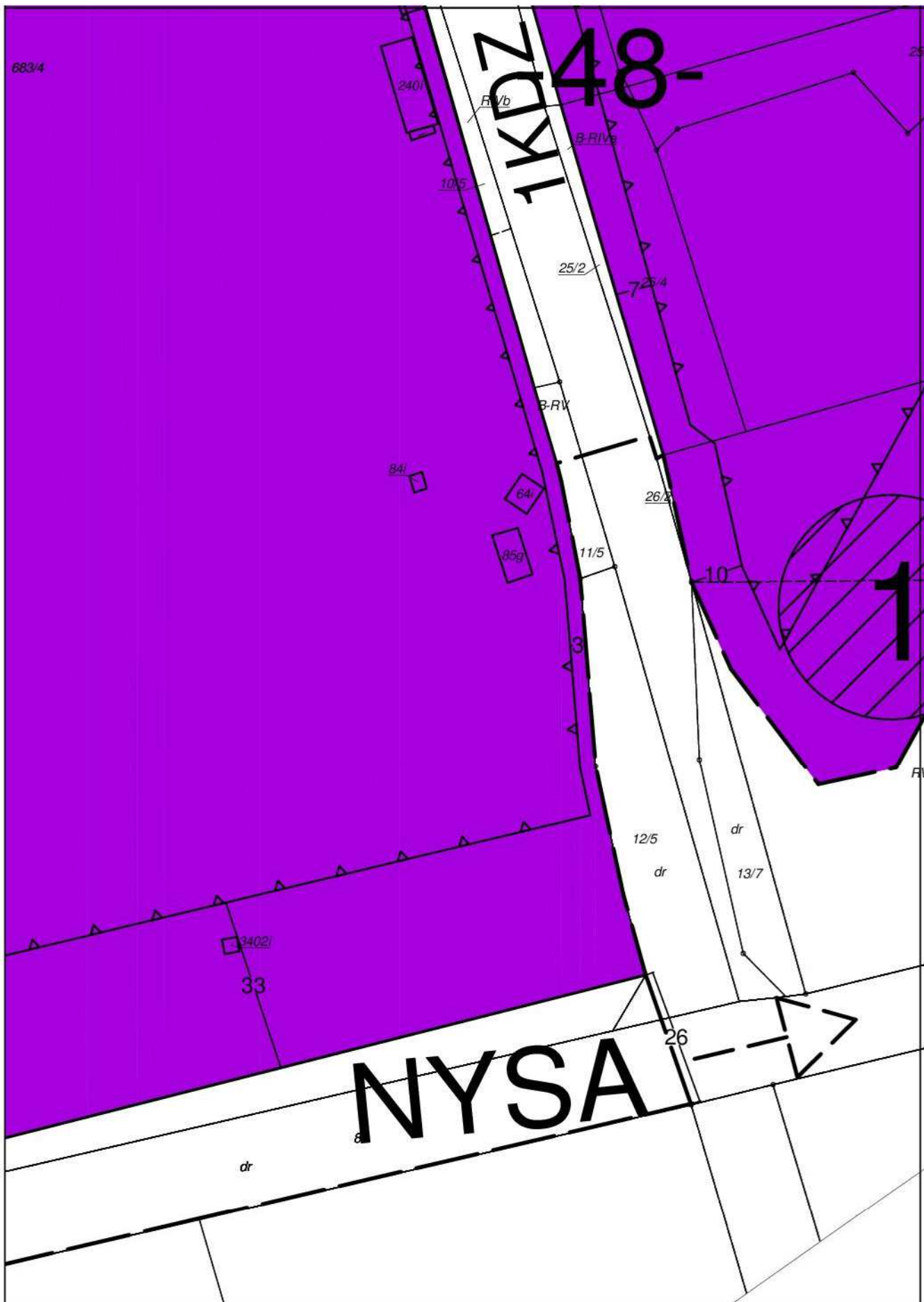
27/4

**OZNACZENIA  
ŚRODOWISKA**









-49-

1E

10/8

10/9

55s

11/8

ĘBINÓW

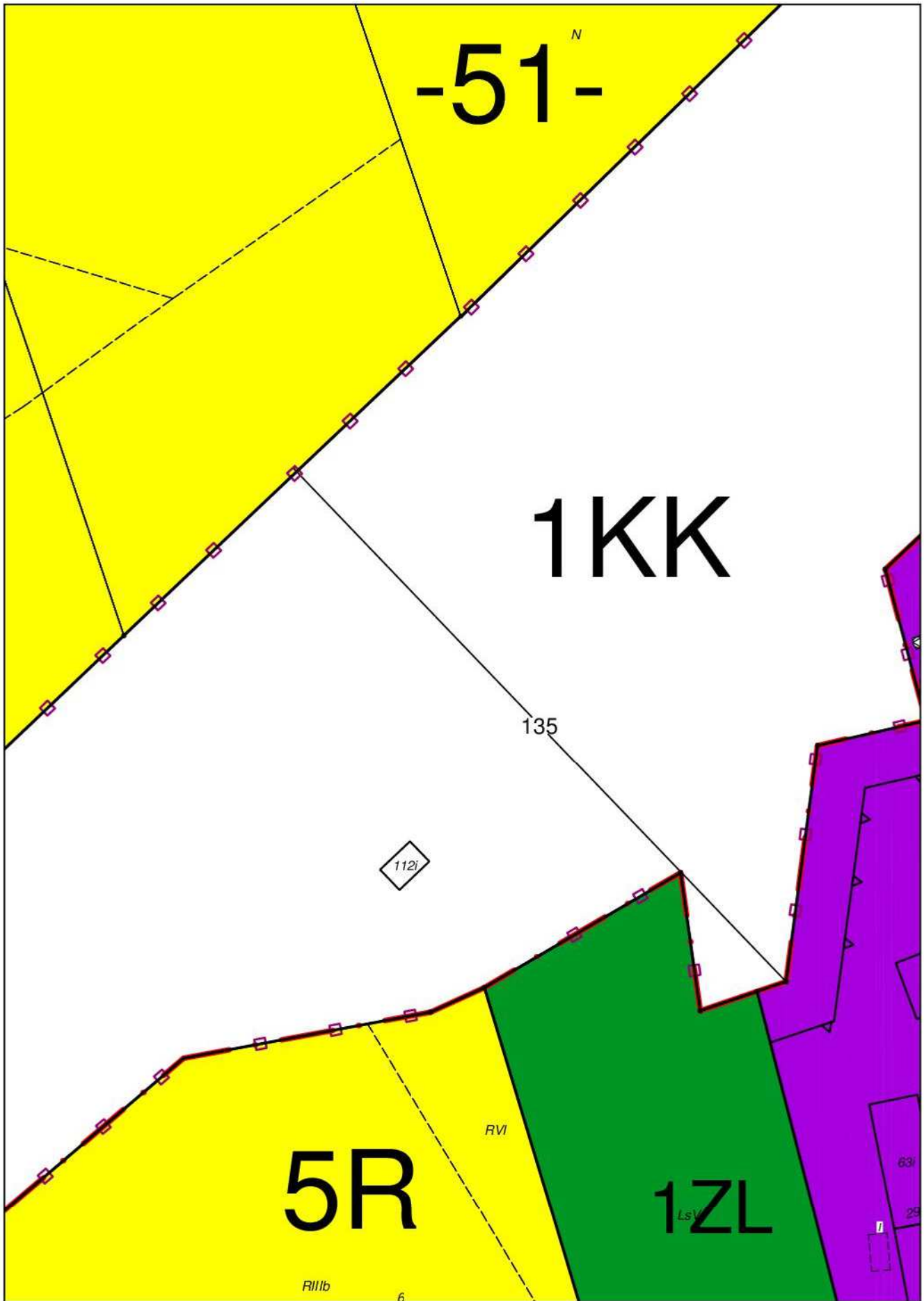
x

12/8

12/9

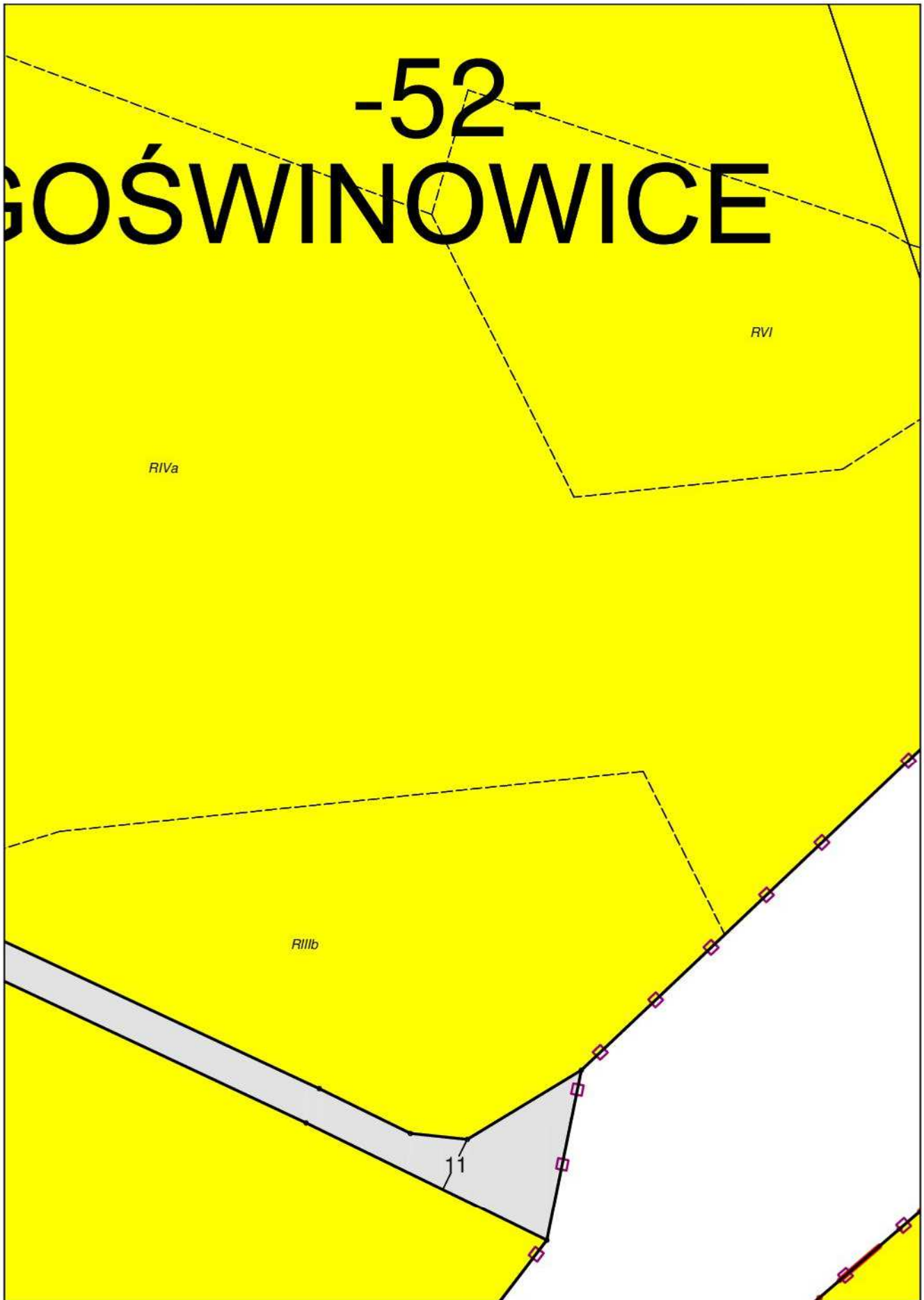
DK 46





-52-

# GOŚWINOWICE



oswinowice

-53-

OBREĘB G

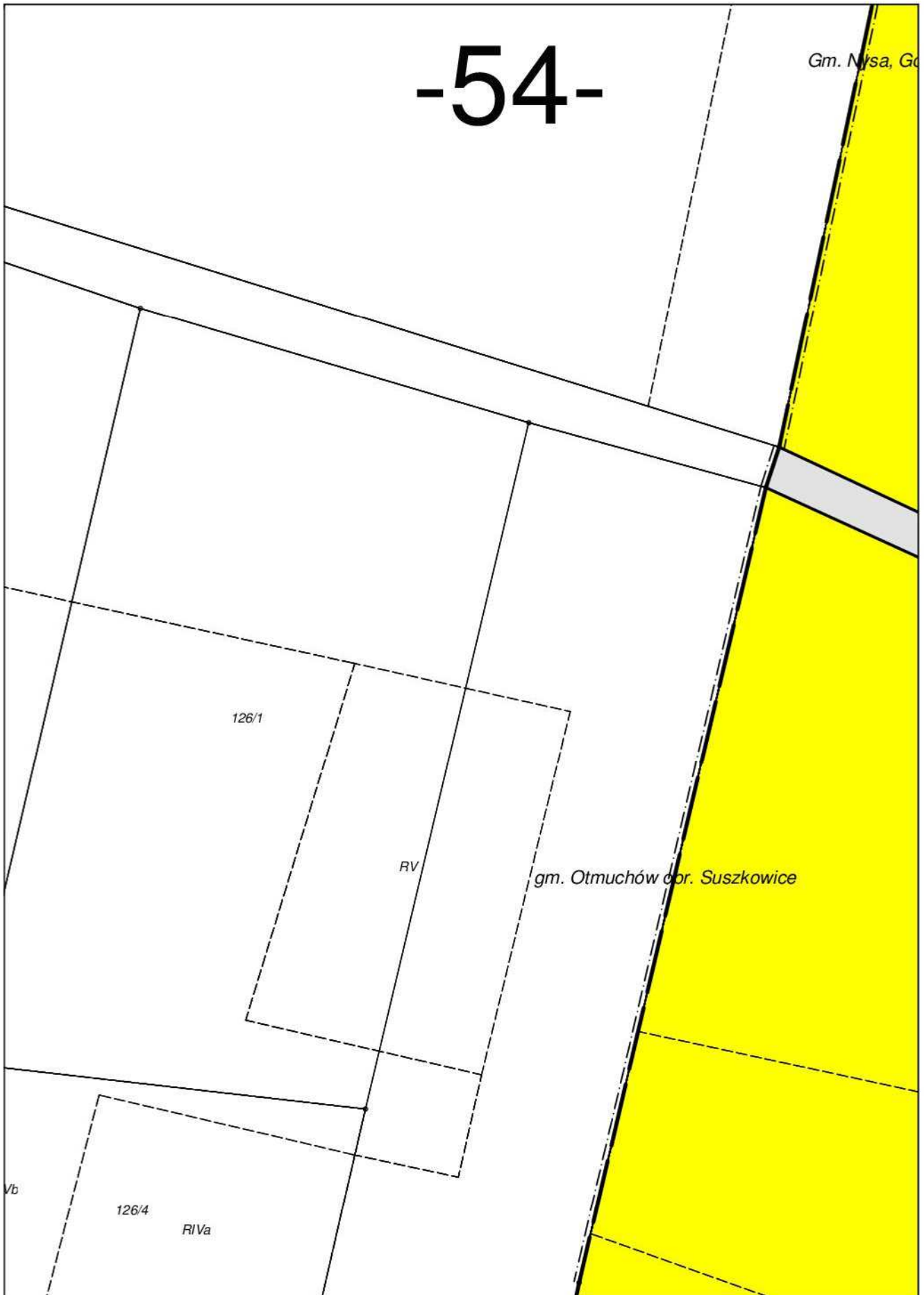
4KDW

271  
dr

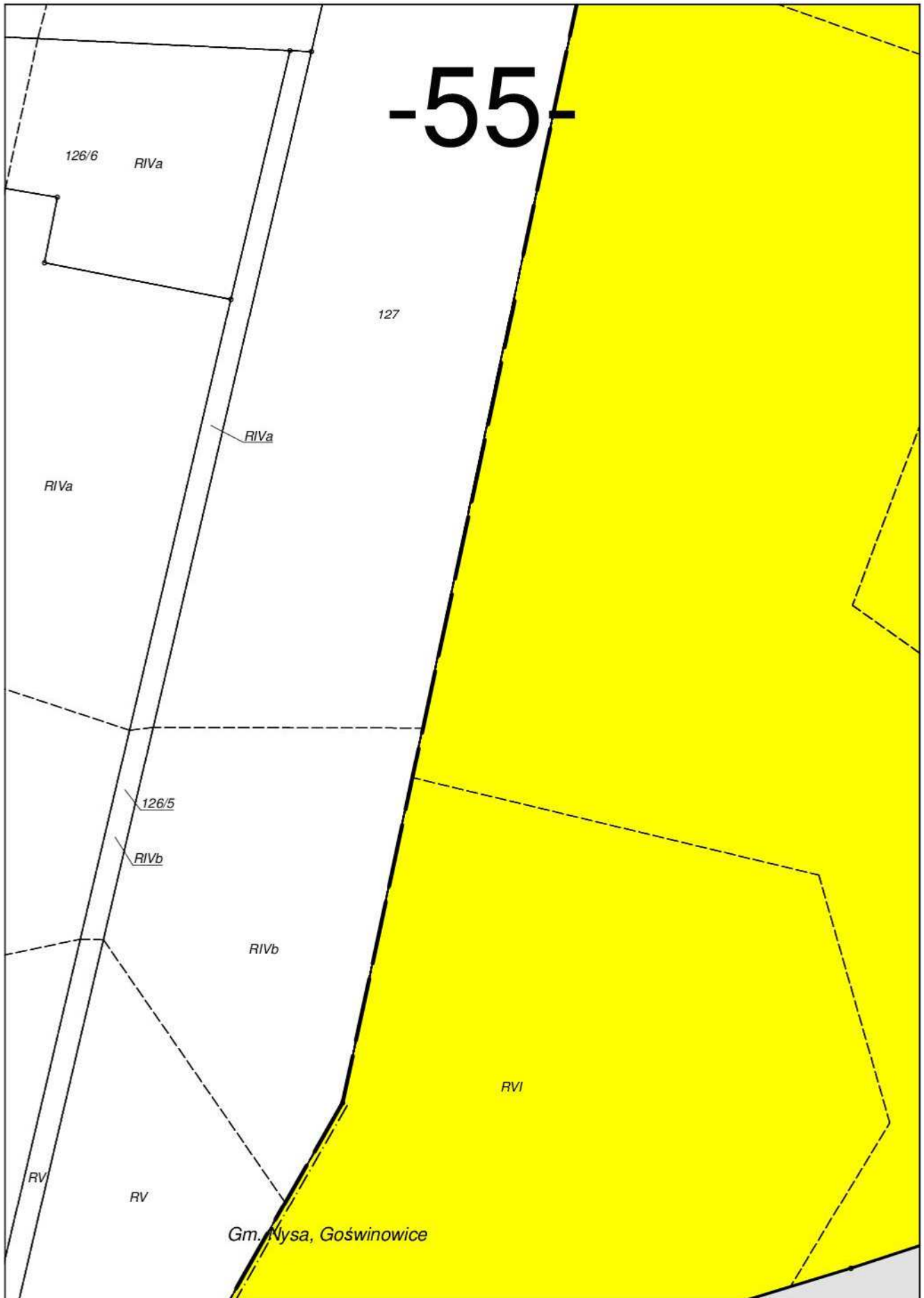
RVI

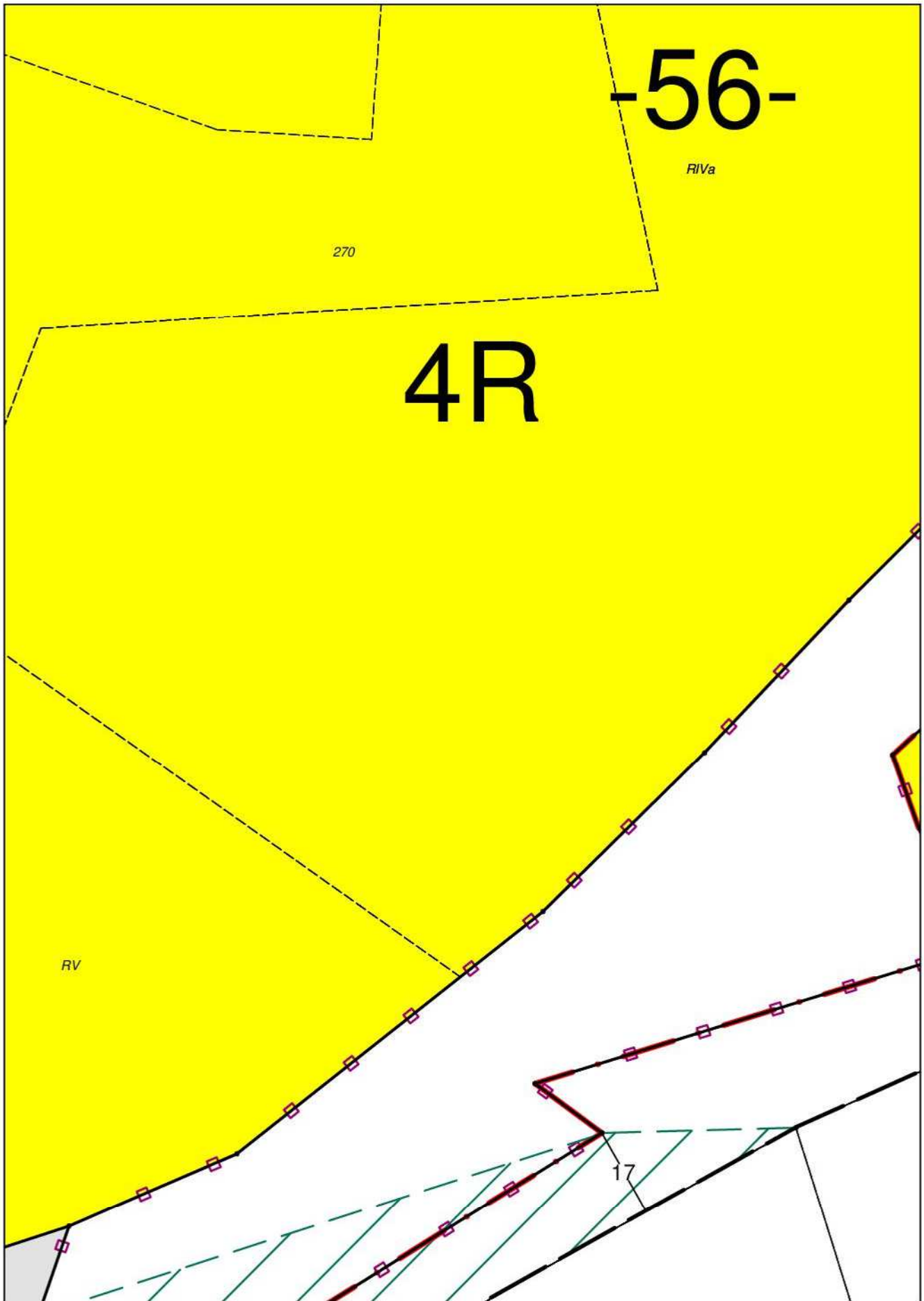
-54-

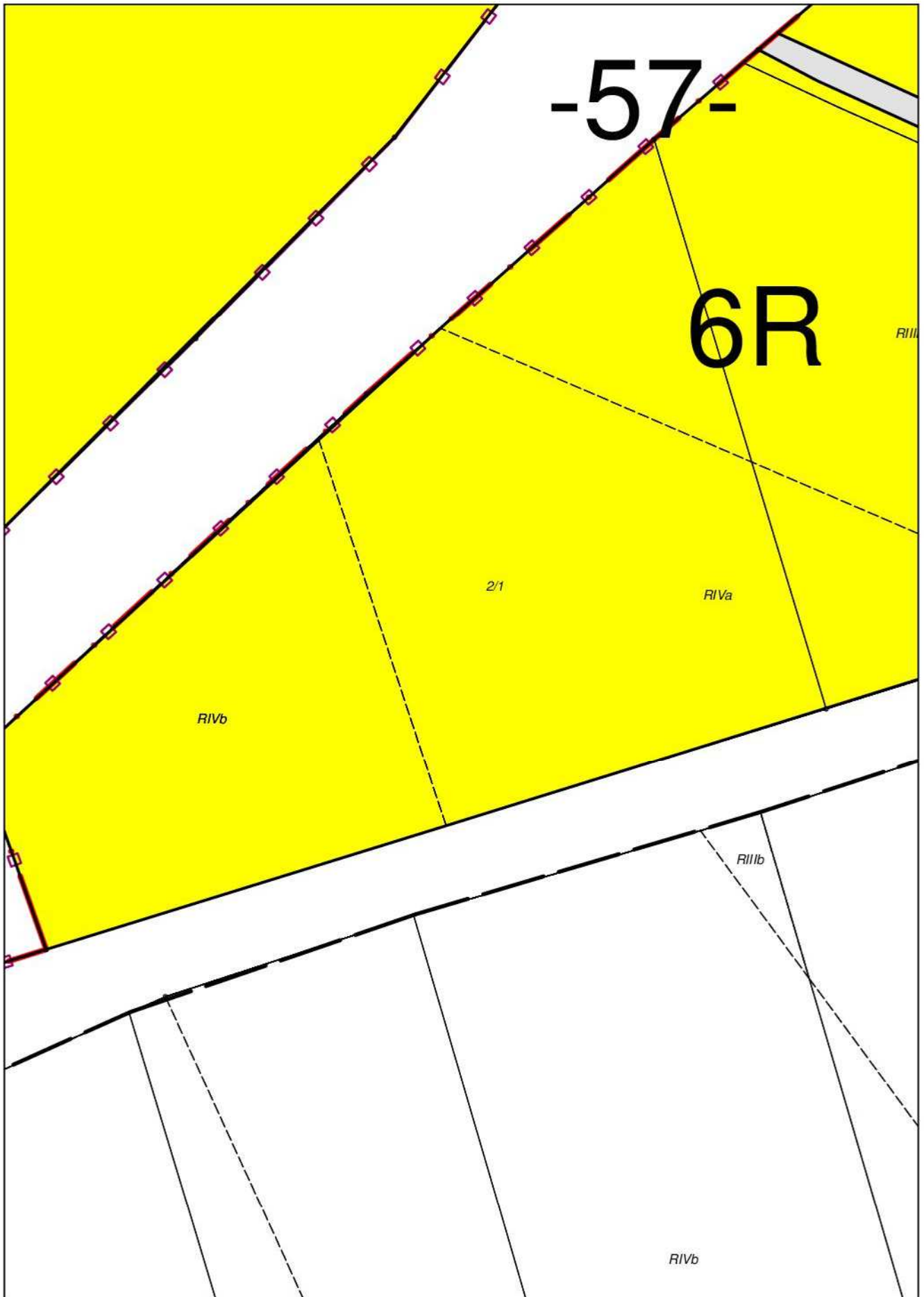
Gm. Nysa, G

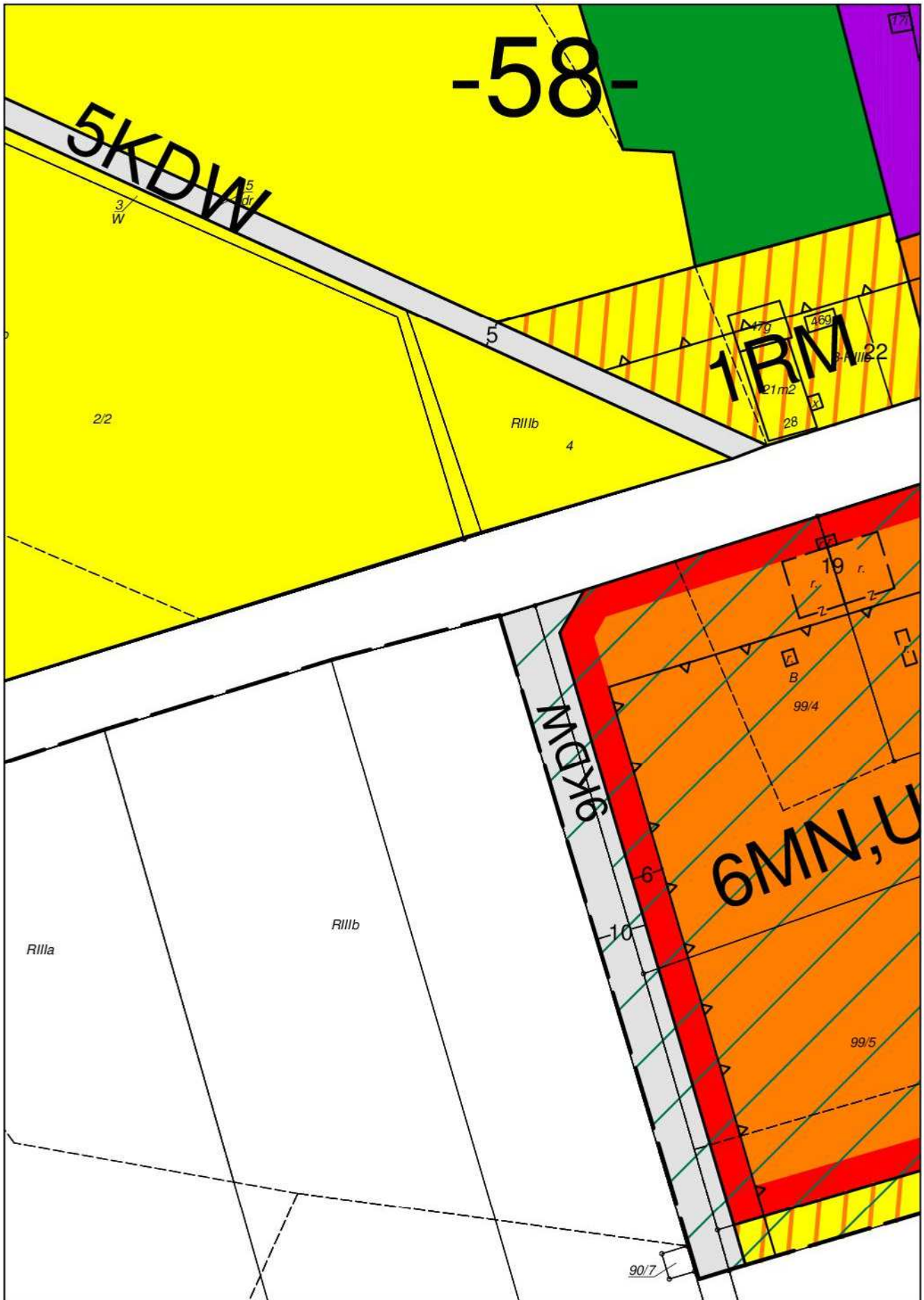


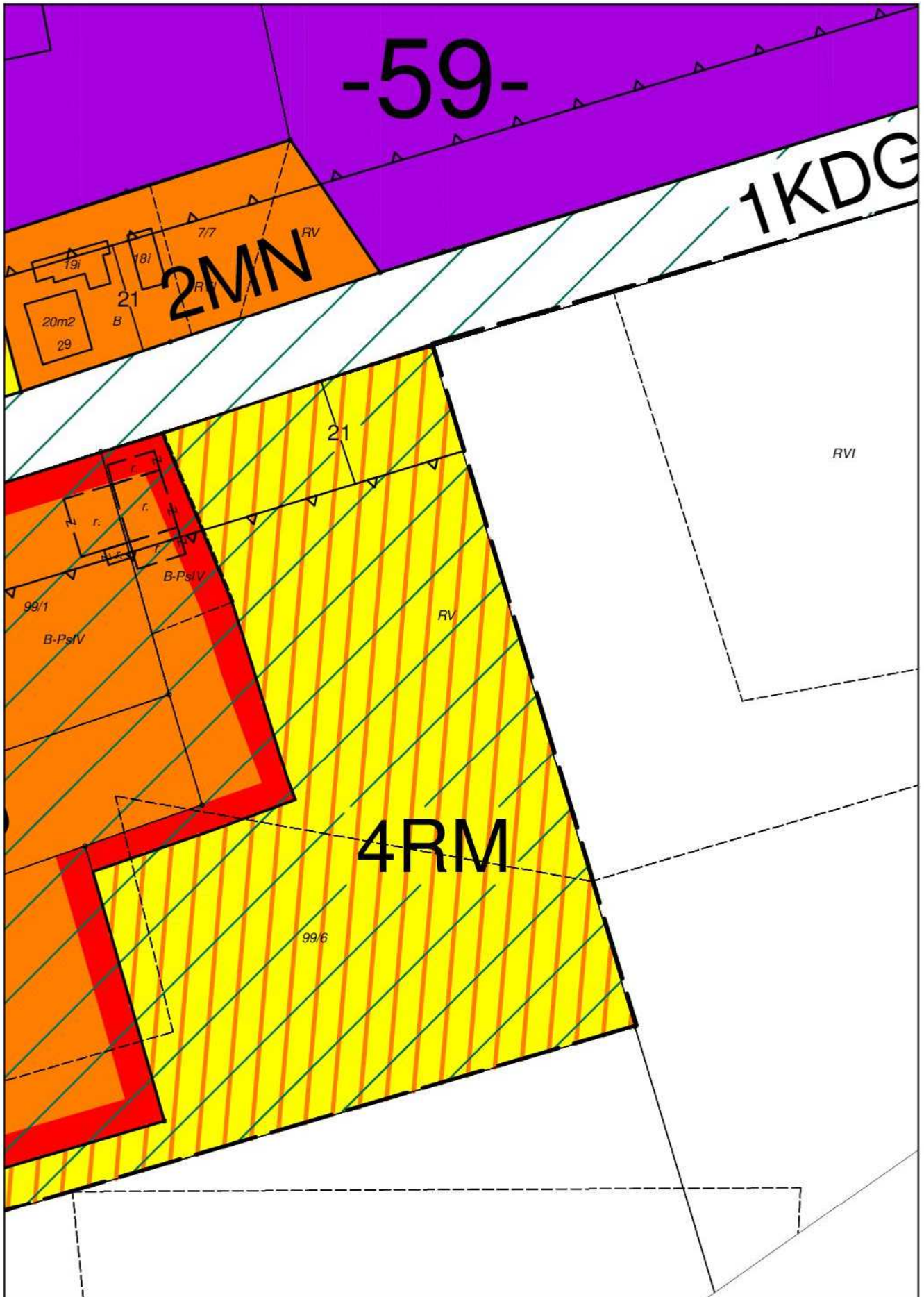


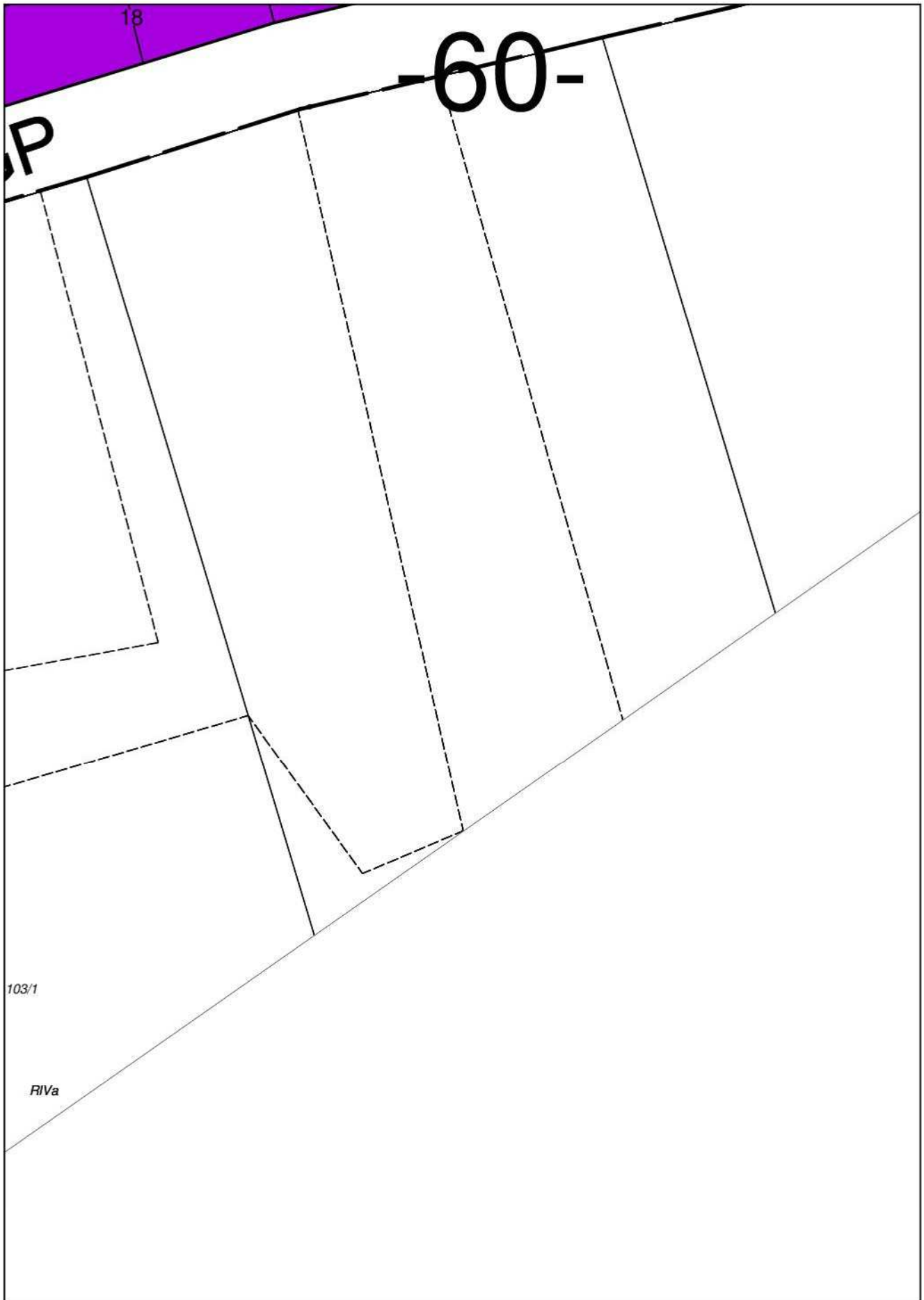












-61-

RIVa

**OSPODAROWANIA**

**NEGO**

90/2

**YSŁOWYCH**

RIV

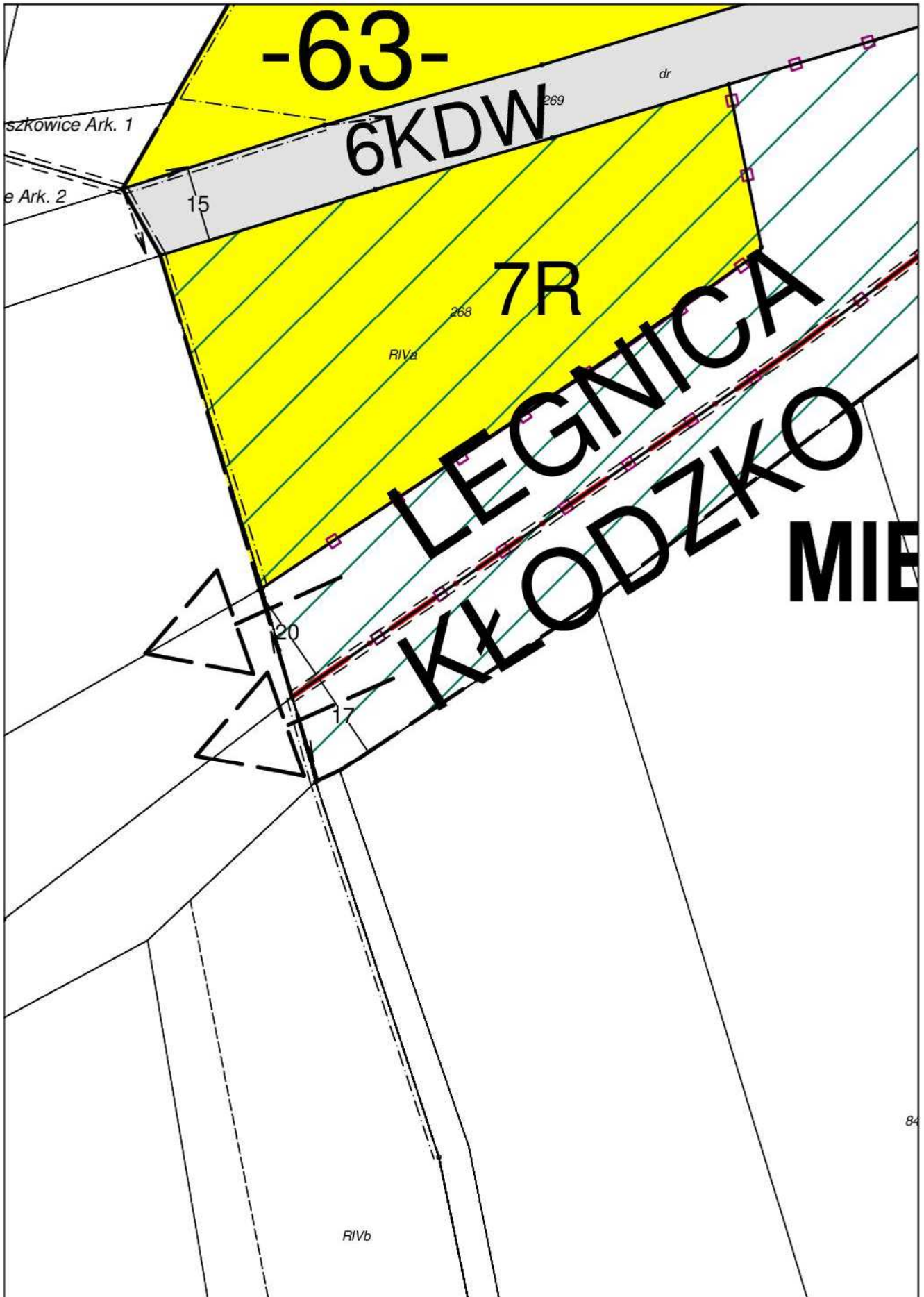
**ÓSWINOWICE**

RIVb

**PRZYLEGŁYMI**







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/323/16  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 1 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r.poz.199 ze zm.) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi wpłynęły następujące uwagi, które nie zostały uwzględnione w projekcie mpzp:

- 1) umożliwienie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, gdyż narusza to ustalenia 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) dopisanie do ustaleń planistycznych możliwości realizacji na terenie P1 i P2 biogazowni przemysłowej, gdyż imienne określenie rodzajów inwestycji wykracza poza zakres projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. poz. 1587), a ponadto lokalizacja biogazowni rozumianych jako urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, narusza ustalenia 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.,
- 3) dopuszczenie na terenach oznaczonych symbolami: 1P, 2P lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, gdyż zakład Bioagra należy do zakładów o zwiększonym, a nie dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, a projekt planu dopuszcza jego rozbudowę; zgodnie z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2013 r. poz. 1232, ze zm.), zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lokalizuje się w bezpiecznej odległości od siebie, od osiedli mieszkaniowych, od obiektów użyteczności publicznej, od budynków zamieszkania zbiorowego, od obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, od upraw wieloletnich, od dróg krajowych oraz od linii kolejowych o znaczeniu państwowym; w przypadku lokalizacji nowego zakładu stwarzającego zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, tj. o dużym ryzyku, stosuje się wymagania co do spełnienia bezpiecznej odległości opisane wyżej. Stan faktyczny wskazuje, iż tereny oznaczone symbolem P nie spełniają kryterium bezpiecznej odległości dla zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, przede wszystkim od drogi krajowej nr 46, gdyż droga przylega bezpośrednio do tych terenów. Zatem lokalizacja nowego zakładu o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej nie jest zgodna z wymienionymi wyżej przepisami o ochronie środowiska,
- 4) ustalenia wysokości stawki procentowej, gdyż stawka ta służy do określenia opłaty planistycznej, tj. opłaty naliczanej od wzrostu wartości nieruchomości, stanowiącej bezpośredni dochód gminy, który nastąpił w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 roku, art. 37 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie w jakim wzrost wartości nieruchomości odnosi się do kryterium faktycznego jej wykorzystania w sytuacjach gdy przeznaczenie nieruchomości zostało określone tak samo jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przed 1 stycznia 1995 roku, który utracił moc z powodu upływu terminu wyznaczonego w art. 87 ust. 3 tej ustawy, jest niezgodny z art. 2 i art. 32 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Warunkiem naliczenia opłaty planistycznej jest zbycie nieruchomości w ciągu 5 lat oraz wzrost

jej wartości. Wzrost wartości nieruchomości określa rzeczoznawca majątkowy z uwzględnieniem jej wartości przed uchwaleniem planu oraz po jego uchwaleniu z uwzględnieniem poprzednio obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznego wykorzystania terenu na dzień zbycia. Różnicowanie stawek dla różnych terenów jest elementem polityki gminy, przyjmując zasadę, iż tereny służące do prowadzenia działalności gospodarczej, które w efekcie jej prowadzenia generują zysk są obciążane stawką wyższą niż tereny o charakterze mieszkaniowym służącym podstawowym potrzebom społecznym, rolnym (gdzie wartość nieruchomości nie ulega zmianie) lub służące celom publicznych jak: drogi, tereny infrastruktury, lub dworce kolejowe.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/323/16  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 1 lipca 2016 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 podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) Rada Miejska w Nysie, biorąc pod uwagę ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiących zadania własne gminy stwierdza, iż dla celów realizacji niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być konieczne wykonanie infrastruktury technicznej w pasie drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9KDW, zatem wydatki z tym związane mogą obciążać budżet gminy.

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Goświnowice i Głębinów wraz z terenami przyległymi został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale Rady Miejskiej w Nysie nr LI/754/14 dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przemysłowych wsi Głębinów i Goświnowice wraz z terenami przyległymi, zmienionej uchwałą nr VIII/91/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 maja 2015r.

Plan spełnia wymagania, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Dla nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

W zakresie zgodności z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w zakresie aktualności studium 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.

Projekt planu będzie miał wpływ na dochody gminy jedynie po stronie dochodów wynikających z opłaty planistycznej oraz podatków, które rozłożą się na lata. Warunkiem naliczenia opłat planistycznych jest zbycie nieruchomości w ciągu 5 lat, a podatki uzależnione są od faktycznego zabudowania z terenów objętych projektem planu. Gmina będzie obciążona wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu tj. uzbrojeniem na terenie drogi 9KDW.