DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 lutego 2026 r.

Poz. 300

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 04.02.2026 10:46:56

UCHWAŁA NR XXVI/377/26
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goświnowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/500/20 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goświnowice, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Goświnowice nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. wraz ze zmianą nr 1 przyjętą uchwałą LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Goświnowice, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

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

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

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

7. W planie miejscowym nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące oznaczenia planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) stanowisko archeologiczne,

f) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,

g) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200/150 MOP 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną,

h) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 MOP 4,0 MPa wraz ze strefą kontrolowaną,

i) nieczynny gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 MOP 4,0 MPa trwale wyłączony z eksploatacji,

j) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym,

k) granica strefy sanitarnej w odległości 50 m od czynnego cmentarza,

l) granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza,

m) oznaczenie wymiarowania,

n) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsama z granicą ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,

o) granica strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;

2) oznaczenie informacyjne:

a) granica gminy,

b) obiekt wpisany do rejestru zabytków,

c) propozycja podziału nieruchomości.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia zabudowy ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązująca na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** - rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

3) **przeznaczenie uzupełniające** - rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 30% powierzchni terenu w granicy nieruchomości;

4) **usługi agroturystyczne** - działalność usługowo-turystyczna prowadzona przez rolników na terenie gospodarstwa rolnego;

5) **zabudowa usługowa** - zabudowa służąca prowadzeniu działalności usługowej w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, zdrowia, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, wykonywania wolnych zawodów, usług finansowych, usług obsługi firm i klienta, (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), w tym także usług drobnych, działalności artystycznej, drobnej wytwórczości, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej obsługę komunikacji samochodowej, tartaki i zakłady stolarskie, a także bazy transportowe, bazy sprzętu budowlanego o powierzchni terenu nie przekraczającej 5000 m^2;

6) **usługi drobne** - działalność usługowa, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę w tym handel, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) **usługi sportu i rekreacji** - kryte i terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji wraz z obiektami im towarzyszącymi;

8) **usługi kultu religijnego** - świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, kaplice, w tym kaplice cmentarne, kolumbaria, plebanie, domy parafialne i katechetyczne wraz z obiektami im towarzyszącymi;

9) **wysokość zabudowy** - wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu lub urządzenia.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów:

a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **RM** - teren zabudowy zagrodowej,

c) **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,

d) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) **MW,U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej,

f) **U** - teren zabudowy usługowej,

g) **UE** - teren usług edukacji,

h) **UR** - teren usług kultu religijnego,

i) **US** - teren usług sportu i rekreacji,

j) **P,U** - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów lub zabudowy usługowej,

k) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;

2) tereny cmentarzy, wód powierzchniowych, ogrodów działkowych, lasów i rolnicze:

a) **ZC** - teren czynnego cmentarza,

b) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

c) **ZP** - teren zieleni urządzonej,

d) **ZD** - teren ogrodów działkowych,

e) **ZL** - teren lasu,

f) **R** - teren rolniczy;

3) tereny infrastruktury technicznej:

a) **IT** - teren infrastruktury technicznej,

b) **E** - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,

c) **G** - teren infrastruktury technicznej - gazownictwo,

4) tereny komunikacji:

a) **KDZ** - teren publicznej drogi zbiorczej,

b) **KDD** - teren publicznej drogi dojazdowej,

c) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:

1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 20 m;

3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

3) zakazuje się zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

4) zakazuje się realizacji biogazowi, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) na terenach oznaczonych symbolami od 1RM do 6RM dopuszcza się lokalizowanie mikrobiogazowni rolniczych o mocy nieprzekraczającej 10 kW;

6) obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych zbiornikowych (JCWP) „Zbiornik Nysa” o kodzie PLRW600022125999, oraz jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych (JCWP) „Cielnica od źródła do Korzkwi” o kodzie PLRW600010127439.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, na obszarze której przedmiotem ochrony jest stanowisko archeologiczne o nr 1 w Goświnowicach, oznaczone nr 121 na obszarze 93 - 30 AZP, wskazane na rysunku planu;

2) na obszarze objętym planem znajduje się obszar wskazany na rysunku planu, aleja kasztanowa na cmentarzu, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 270/90 z dnia 13 września 1990 r. na terenie **ZC**;

3) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu:

a) willa na terenie **10MN,U** pod adresem ul. Kolejowa 1**,**

b) dom mieszkalny na terenie **32MN** pod adresem ul. Nyska 19,

c) kapliczka na terenie **14MN,U** pod adresem ul. Nyska 23,

d) budynek dawnego warsztatu kamieniarskiego na terenie **15MN,U** pod adresem ul. Nyska 28,

e) dom mieszkalny na terenie **16MN,U** pod adresem ul. Nyska 36,

f) kościół parafialny p.w. Nawiedzenia Najświętszej Panny Marii na terenie **UR** pod adresem ul. Nyska 4a,

g) dom mieszkalno-gospodarczy na terenie **18MN** pod adresem ul. Nyska 14,

h) dom na terenie **2MW,U** pod adresem ul. Polna 1a, 1b,

i) browar (słodownia) na terenie **4P,U** pod adresem ul. Polna 2,

j) warsztat na terenie słodowni na terenie **4P,U** pod adresem ul. Polna 2,

k) wieża ciśnień w dawnym browarze na terenie **5MN,U** pod adresem ul. Polna 2,

l) dawna kuźnia na terenie **4MN,U** pod adresem ul. Polna 1,

m) stodoła na terenie **4MN,U** pod adresem ul. Polna 1,

n) dom mieszkalny na terenie **2MN** pod adresem ul. Polna 4,

o) dom mieszkalny na terenie **34MN** pod adresem ul. Radzikowicka 1,

p) kotłownia w danym zespole dworskim na terenie **3R,U** pod adresem ul. Radzikowicka 1A,

q) dom mieszkalny na terenie **16MW** pod adresem ul. Radzikowicka 8,

r) dom mieszkalny na terenie **17MW** pod adresem ul. Radzikowicka 13, 15,

s) budynek dawnej sali tanecznej na terenie **2U** pod adresem ul. Szkolna 1,

t) dom mieszkalny na terenie **3MW** pod adresem ul. Szkolna 2,

u) dom mieszkalny na terenie **8MN,U** pod adresem ul. Szkolna 3,

v) dom mieszkalny na terenie **8MW** pod adresem ul. Szkolna 5,

w) dom mieszkalny na terenie **8MW** pod adresem ul. Szkolna 7,

x) dom mieszkalny na terenie **7MW** pod adresem ul. Szkolna 9,

y) dom mieszkalny na terenie **6MW** pod adresem ul. Szkolna 11,

z) dom mieszkalny na terenie **5MW** pod adresem ul. Szkolna 17,

aa) dom mieszkalny na terenie **4MW** pod adresem ul. Szkolna 28,

bb) kaplica na cmentarzu na terenie **ZC** na cmentarzu w Goświnowicach,

4) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 3, są:

a) gabaryt budynku,

b) forma dachu budynku,

c) zabytkowy wystrój elewacji;

5) w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1) w strefach ochrony sanitarnej cmentarza w odległości 50 m i 150 m obowiązują przepisy odrębne;

2) dla budynków i nieruchomości znajdujących się w odległości mniejszej niż 150 m od granic czynnego cmentarza obowiązuje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;

3) część terenu znajduje się w strefie kontrolowanej od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200/150 MOP 6,3 MPa;

4) część terenu znajduje się w strefie kontrolowanej od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia DN 150 MOP 4,0 MPa;

5) zasady zagospodarowania terenu w strefach kontrolowanych od istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych istniejących linii elektroenergetycznych nie mniejsze niż dla linii średniego napięcia 15 kV - 14 m, tj. po 7 m po każdej ze stron od osi linii;

7) dla pasów technologicznych, o których mowa w pkt 6, ustala się:

a) zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, w tym budynków mieszkalnych,

b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

8) w przypadku skablowania lub likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nie obowiązują pasy technologiczne i obostrzenia z nimi związane, o których mowa w pkt 6 i 7;

9) wskazuje się granicę strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) 400 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 100 m^2 dla zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej składów i magazynów;

2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) 5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 10 m dla zabudowy usługowej, usług kultu religijnego, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej składów i magazynów;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 45 stopni a 135 stopni;

4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 1 i 2 pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacyjne.

§ 9. Wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z granicą ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P,U, 2P,U, 3P,U, 4P,U, 5P,U, 6P,U, 7P,U i 8P,U.

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

1) obowiązuje powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów publicznych dróg dojazdowych (**KDD**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**) o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

2) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami, z zastrzeżeniem pkt 4:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy wielorodzinnej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

c) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, w tym obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych - 4 miejsca do parkowania na 10 stanowisk pracy,

e) dla usług kultu religijnego - 0,5 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

f) dla usług sportu i rekreacji - 5 miejsc do parkowania na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;

3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, jako terenowe, garaże wolnostojące lub wbudowane w budynek;

4) dla przeznaczeń terenu określonych w pkt 2 lit. b - f, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 2 do 15,

b) 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,

c) 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,

d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego, z zastrzeżeniem §7 pkt 2;

b) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej o średnicy przewodu niemniejszej niż 50 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, z zastrzeżeniem lit. e,

e) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe,

f) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej o średnicy rurociągów nie mniejszej niż 160 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych,

c) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P,U, 2P,U, 3P,U, 4P,U, 5P,U, 6P,U, 7P,U, 8P,U dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c i d,

c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P,U, 2P,U, 3P,U, 4P,U, 5P,U, 6P,U, 7P,U, 8P,U dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru, z zastrzeżeniem lit. e,

e) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 35MN oraz od 1RM do 6RM dopuszcza się mikroinstalacje wiatrowe o mocy nieprzekraczającej 5 kW,

f) stacje transformatorowe, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, należy sytuować jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,

g) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

7) zakazuje się elektrowni wiatrowych,

8) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy,

9) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dla terenów dotyczące:

a) wysokości zabudowy,

b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,

c) wskaźnika intensywności zabudowy,

d) kąta nachylenia połaci dachowej,

e) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych poza odległościami usytuowania budynku na działce budowlanej od granicy tej działki określonymi w przepisach odrębnych, sytuowanie budynku, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, dopuszcza się w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach: **2MN, 4MN, 5MN, 9MN, 10MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 31MN, 32MN, 34MN, 35MN, 4MN,U, 5MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 10MN,U, 12MN,U, 13MN,U, 14MN,U, 15MN,U, 16MN,U, 17MN,U, 18MN,U, 19MN,U, 20MN,U, 21MN,U, 22MN,U, 23MN,U, 24MN,U, 1RM, 2RM, 3RM, 5RM, 3MW, 6MW, 7MW, 9MW, 10MW, 13MW, 14MW, 2MW,U, 3MW,U, 4MW,U, 1U, 3P,U, 6P,U, 3RU.**

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 5MN, 6MN** i **7MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą dopuszcza się wyłącznie na działkach budowlanych przez nią zajmowanych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

i) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenów **5MN, 6MN, 7MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

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

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą dopuszcza się wyłącznie na działkach budowlanych przez nią zajmowanych,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

i) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

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

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN** i **17MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 0,9,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 9 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu **2MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

5) powiązanie terenów **8MN, 10MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ;**

6) powiązanie terenów **13MN, 14MN, 15MN, 16MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ**;

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 9 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu **4MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

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

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **18MN, 19MN, 32MN, 33MN, 34MN** i **35MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych -12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenów **18MN, 19MN, 32MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych -12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu **20MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN** i **27MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 9 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **29MN** i **30MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 9 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu **30MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem ul. Nyskiej, położonej poza obszarem planu;

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

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 9 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem ul. Nyskiej, położonej poza obszarem planu;

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

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami**: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM** i **5RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

- usługi agroturystyczne,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych - 12 m,

- gospodarczych, inwentarskich - 10 m,

f) geometria dachu - dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

4) powiązanie terenów **1RM** i **2RM** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

5) powiązanie terenu **4RM** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem ul. Nyskiej, położonej poza obszarem planu;

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

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6RM** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

- usługi agroturystyczne,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych - 12 m,

- gospodarczych, inwentarskich - 10 m,

f) geometria dachu - dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U**, **7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 10MN,U 11MN,U, 12MN,U, 13MN,U, 14MN,U, 15MN,U, 16MN,U, 17MN,U, 18MN,U, 19MN,U, 20MN,U, 21MN,U, 22MN,U, 23MN,U** i **24MN,U** obowiązują następujące:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U 12MN,U, 13MN,U, 14MN,U, 15MN,U, 16MN,U, 17MN,U, 18MN,U, 19MN,U, 20MN,U, 21MN,U, 22MN,U** i **23MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

5) powiązanie terenów **6MN,U** i **7MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

6) powiązanie terenu **8MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ** i **3KDZ**;

7) powiązanie terenu **10MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ**;

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25MN,U** obowiązują następujące

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **26MN,U** i **27MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 9 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu **26MN,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem ul. Nyskiej, położonej poza obszarem planu;

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

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 9 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 9 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem ul. Nyskiej, położonej poza obszarem planu;

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

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ**;

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

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW** i **9MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenów: **1MW, 2MW, 9MW** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW, 10MW, 11MW, 12MW, 13MW, 14MW, 16MW** i **17MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków wielorodzinnych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenów: **3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 7MW, 8MW** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

5) powiązanie terenu **11MW** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenów **1KDZ** i **3KDZ**;

6) powiązanie terenów **12MW** i **13MW** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ**;

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

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15MW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków wielorodzinnych:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW,U, 2MW,U** i **3MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków wielorodzinnych i usługowych: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenów **1MW,U** i **3MW,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

5) powiązanie terenu **2MW,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenów **1KDZ** i **2 KDZ**;

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

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych - 18 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu dla budynków wielorodzinnych i usługowych: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu - dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

3) powiązanie terenu **1U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

4) powiązanie terenu **2U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ** i **3KDZ**;

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

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

3) powiązanie terenu **3U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ;**

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

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4U, 5U, 6U i 7U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

3) powiązanie terenów: **5U, 6U, 7U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ;**

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

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UE** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi edukacji,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- usługi sportu i rekreacji,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków - 18 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 60 stopni;

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ;**

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

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi kultu religijnego,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków - 25 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

- dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 60 stopni;

3) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

4) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ**;

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

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2US** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi sportu i rekreacji,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

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

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P,U, 2P,U, 4P,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,0,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 16 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

3) powiązanie terenów: **2P,U, 4P,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3P,U** i **5P,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

3) powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

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

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6P,U** i **7P,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

3) powiązanie terenu **6P,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ**;

4) powiązanie terenu **7P,U** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem ul. Nyskiej, położonej poza obszarem planu;

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

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8P,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków -12 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

3) powiązanie terenu **1RU** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ;**

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

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3RU** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) zakazuje się chowu i hodowli zwierząt,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków - 16 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

3) powiązanie terenu **3RU** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **1KDZ;**

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

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: czynny cmentarz,

b) uzupełniające:

- usługi kultu religijnego,

- zabudowa usługowa, zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie budynki administracji, budynki gospodarcze, handel w zakresie obsługi przeznaczenia podstawowego,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,3,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 9 m,

g) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające: ciągi piesze i rowerowe, w tym w formie kładek;

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

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń urządzona,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: ogrody działkowe,

b) uzupełniające: infrastruktura ogrodowa;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,3,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni terenu,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 60% powierzchni terenu,

e) wysokość budynków i altan działkowych:

- 5 m przy dachach stromych,

- 4 m przy dachach płaskich,

f) geometria dachu: dachy płaskie lub strome dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni;

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

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL** i **2ZL** obowiązują obowiązuje następujące ustalenia;

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- budowle rolnicze, z zastrzeżeniem lit. c,

- urządzenia infrastruktury technicznej na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,

- zadrzewienia i zakrzewienia,

- stawy hodowlane,

- urządzenia melioracji wodnych,

c) zakazuje się lokalizacji komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu rolniczego;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: infrastruktura techniczna,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość budynków - 5 m,

e) geometria dachu - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

3) powiązanie terenu **1IT** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ**;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: infrastruktura techniczna - gazownictwo,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość budynków - 5 m,

e) geometria dachu - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,

c) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość budynków - 5 m,

e) geometria dachu - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ** i **3KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga zbiorcza;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 1KDZ - 20 m, 2KDZ - 21 m, 3KDZ - 17 m;

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

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD** i **3KDD** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 1KDD - 11 m, dla 2KDD - 8 m, 3KDD - 8 m;

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

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW** i **39KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla: 1KDW - 6 m, 2KDW - 7 m, 3KDW - 10,5 m, 4KDW - 4,9 m, 5KDW - 10 m, 6KDW - 7 m, 7KDW - 7 m, 8KDW - 8 m, 9KDW - 6 m, 10KDW - 5,5 m, 11KDW - 5 m, 12KDW - 5 m, 13KDW - 7 m, 14KDW - 9 m, 15KDW - 6 m, 16KDW - 5 m, 17KDW - 6 m, 18KDW - 10 m, 19KDW - 6 m, 20KDW - 8 m, 21KDW - 9,5 m, 22KDW - 6,5 m, 23KDW - 8 m, 24KDW - 8 m, 25KDW - 10 m, 26KDW - 11 m, 27KDW - 8 m, 28KDW - 8 m, 29KDW - 8 m, 30KDW - 8 m, 31KDW - 8 m, 32KDW - 8m, 33KDW - 7 m, 34KDW - 5 m, 35KDW - 6 m, 36KDW - 8 m, 37KDW - 6 m, 38KDW - 5 m i 39KDW - 13,5 m.

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

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 61. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY

Jolanta Trytko-Warczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/157/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 stycznia 2026 r.

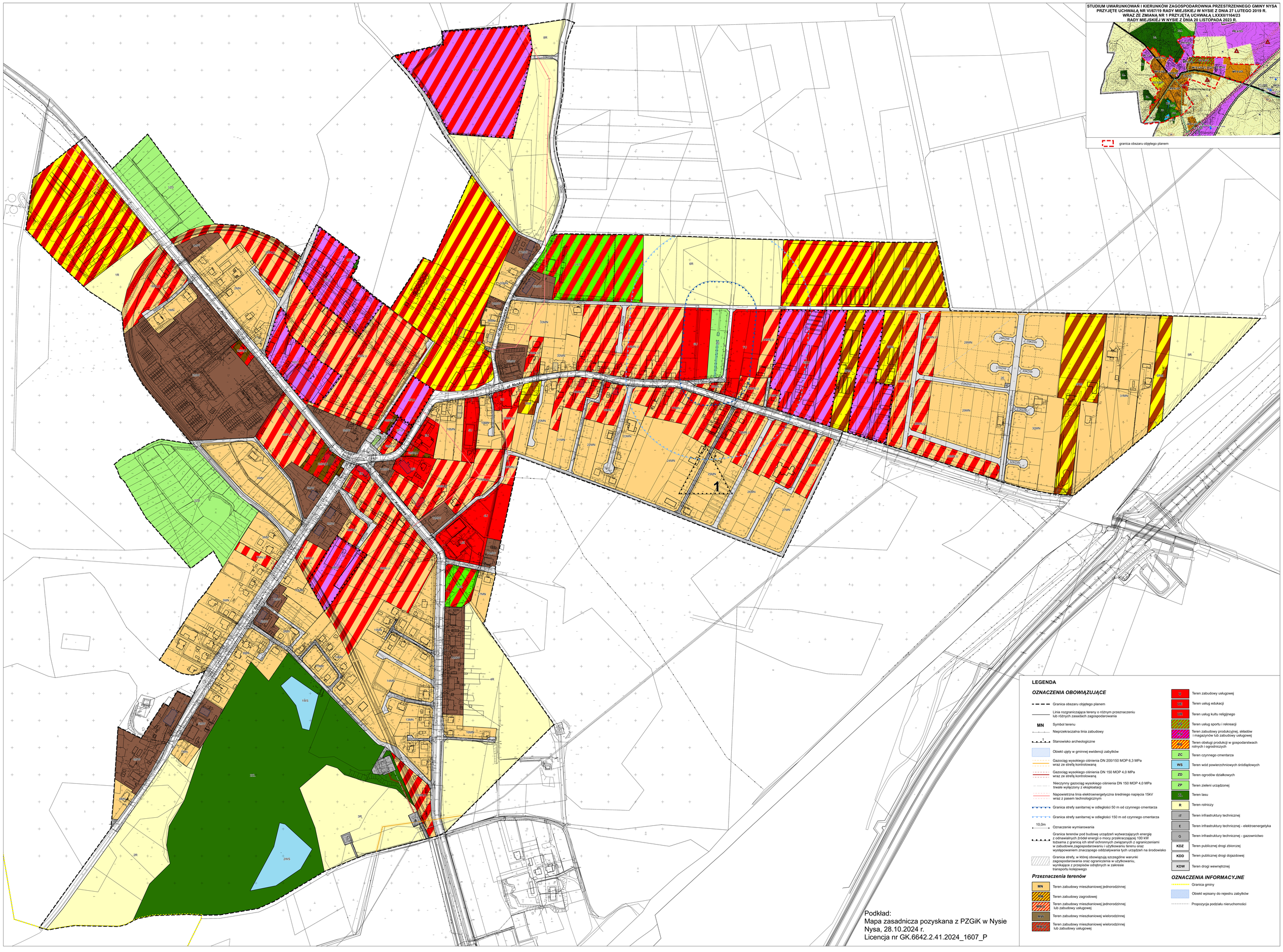
N

SKALA 1:1000

0 25 50 100 150 200 m

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI GOŚWINOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 1 rysunek planu



Podkład:
Mapa zasadnicza pozyskana z PZGiK w Nysie
Nysa, 28.10.2024 r.
Licencja nr GK.6642.2.41.2024_1607_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/377/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

1. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goświnowice, podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, przez:

1) osobę fizyczną, pismem z dnia 5 marca 2025 r. (data wpływu do tut. urzędu), dotyczącą działki nr 14/51, obręb Goświnowice, w zakresie przeznaczenia tej działki pod zabudowę mieszkaniowo – usługową (jednorodzinną).

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w całości ze względu na niezgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. wraz ze zmianą nr 1 przyjętą uchwałą nr LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r. Przedmiotowa nieruchomość położna jest w terenie oznaczonym symbolem PR – tereny z przewagą funkcji gospodarczych - przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), w tym także obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych);

2) spółkę ARTE Chemia Budowlana, pismem z dnia 4 kwietnia 2025 r. (wpływ do tut. urzędu w dniu 7 kwietnia 2025 r.) oraz przez osobę fizyczną złożoną pismem z dnia 7 kwietnia 2025 r.:

a) w zakresie wprowadzenia w § 21 planu ustaleń mających na celu ochronę zabudowy terenu oznaczonego symbolem 26MN przed hałasem w odniesieniu do działek nr 152/1, 159, 357/2, 357/3, 357/4, 357/5, 357/6, 357/7, 357/8, 357/9, 357/10, obręb Goświnowice.

Uzasadnienie:

Uwagę rozpatruje się negatywnie w tej części. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 26MN zawierają już odpowiednie zapisy związane z ochroną przed hałasem, które są zgodne z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Ponadto należy zauważyć, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w przeciwieństwie do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie jest aktem prawa miejscowego, a aktem kierownictwa wewnętrznego, który umożliwia gminie prowadzenie polityki przestrzennej. Dokument ten zawiera szereg zaleceń, dopuszczeń, analiz, które to nie muszą być bezwzględnie odwzorowane w ustaleniach planów miejscowych, w szczególności, gdy wiele uwarunkowań jest uregulowanych przepisami odrębnymi, tj. w przypadku standardów akustycznych określonych w wyżej wymienionym rozporządzeniu, które są nadrzędne w stosunku do studium,

b) w zakresie wyodrębnienia przystanku autobusowego jako odrębnej jednostki przestrzennej z zachowaniem dwóch odrębnych dróg - drogi głównej na przedłużeniu obecnego wjazdu inwestora oraz mniejszej drogi dojazdowej dla istniejących budynków mieszkalnych.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Przystanek autobusowy jest elementem drogi wydzielonej liniami rozgraniczającymi i nie może stanowić samodzielnego przeznaczenia w ustaleniach planu miejscowego. Tym bardziej, iż w toku zmian przestrzennych związanych ze zmianami w zagospodarowaniu terenu, a także z uwagi na przepisy odrębne jego lokalizacja może ulec zmianie,

c) w zakresie ujednolicenia zasad planistycznych - jeżeli w innym fragmencie planu dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bez obowiązkowej drogi i parcelacji, należy stosować spójne kryteria także tutaj.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Konieczność wprowadzenia obsługi komunikacyjnej nie jest zależna od żadnych kryteriów, a od przepisów prawa i od możliwości dostępu do drogi publicznej, a także możliwości zapewnienia dojazdu do działek. Zatem każdorazowo jest to analizowane w zależności od istniejących uwarunkowań i możliwości zagospodarowania terenu oraz dopuszczonej funkcji,

d) w zakresie wydzielenia na fragmencie terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2P,U i 3P,U nowego terenu o dominującej funkcji usługowej lub w najbardziej preferowanym scenariuszu - usługowo-mieszkaniowej, z lokalami usługowymi w parterze i funkcją mieszkaniową na wyższych kondygnacjach zgodnie z załącznikiem nr 2 oraz wprowadzenia wyraźnej rekomendacji lub obowiązku odtworzenia historycznego układu zabudowy w formie litery U co pozwoli na stworzenie naturalnego, ogólnodostępnego placu publicznego, stanowiącego centrum miejscowości, a także wprowadzenie wymogu realizacji elementów małej architektury (fontanny, ławki, zieleń) na planowanym placu, podkreślających jego reprezentacyjny charakter i historyczne znaczenie, jak również wyznaczenie odpowiednich stref buforowych pomiędzy projektowaną zabudową usługowo-mieszkaniową a sąsiednimi terenami przemysłowymi, aby zapewnić odpowiednią jakość przestrzeni publicznej i komfort przyszłych użytkowników.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Tereny oznaczone symbolami 2P,U i 3P,U są obecnie miejscem realizacji działalności produkcyjno-handlowo-usługowej, wprowadzenie ograniczenia funkcji wyłącznie do funkcji usługowej mogłoby uniemożliwić funkcjonowanie i rozwój przedmiotowej działalności. Natomiast dopuszczenie na tych terenach zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem obszarów na których funkcja mieszkaniowa już istnieje, jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. wraz ze zmianą nr 1 przyjętą uchwałą nr LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r., gdyż przedmiotowe nieruchomości położne są w terenie oznaczonym symbolem PR – tereny z przewagą funkcji gospodarczych - przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), w tym także obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych). Projekt przedmiotowego planu został uzgodniony z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków bez uwag. W związku z powyższym należy uznać, że zaproponowane w ustaleniach projektu planu ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego są wystarczające dla zapewnienia jego prawidłowej ochrony i wartości. Ponadto zwraca się uwagę, że realizacja obiektów małej architektury jest niezależna od ustaleń planu miejscowego i zawsze może stanowić element zagospodarowania terenu. Ponadto, proponowane przez wnioskodawcę szczegółowe rozwiązania w zakresie kształtowania przestrzenni publicznej oraz zabudowy i jej charakteru, a także możliwości wprowadzenia małej architektury w żaden sposób nie zostały ograniczone ustaleniami projektu planu i są zależne od projektu architektoniczno-budowlanego oraz od projektu zagospodarowania terenu. Niemniej jednak należy zauważyć, że wnioskodawca nie posiada tytułu prawnego do wnioskowanych nieruchomości, Ponadto należy zauważyć, że ustalenia projektu planu miejscowego w żaden sposób nie ograniczają możliwości wprowadzenia zieleni izolacyjnej czy wprowadzenia stref buforowych. Ich lokalizacja może zostać wskazana, na etapie projektu zagospodarowania terenu, kiedy zostanie przesądzona lokalizacja zabudowy i niezbędnych elementów zagospodarowania,

e) w zakresie wprowadzenia w miejscach opisu ustaleń szczegółowych dla terenów mieszkaniowych postanowień zapewniających kształtowanie architektury z uwzględnieniem tradycji regionalnych.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Wprowadzenie do ustaleń planu zapisu dotyczącego kształtowania architektury z uwzględnieniem tradycji regionalnych wykracza poza zakres i szczegółowość ustaleń dokumentu jakim jest plan miejscowy, stanowiący akt prawa miejscowego. W praktyce organ budowalny wydający pozwolenia na budowę na podstawie planu nie mógłby wyegzekwować tego zapisu, a w konsekwencji zapis nie miałby żadnego przełożenia na realizację. Tym bardziej, że Wojewódzki Opolski Konserwator Zabytków nie wskazał żadnych szczegółowych wytycznych w tym zakresie. Zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa określają zalecane wytyczne w tym zakresie co nie nakłada konieczności

wprowadzania takiego obowiązku w ustaleniach planu. Niemniej jednak ustalenia planu realizują te zalecenia poprzez określenie parametrów i form zabudowy,

f) w zakresie możliwości lokalizacji biogazowi o mocy powyżej 10 kW.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Zakaz lokalizacji biogazowni o mocy powyżej 100 kW wynika wprost z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów PR – tereny z przewagą funkcji gospodarczych - przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), w tym także obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych) i został podyktowany ich szczególną uciążliwością dla otoczenia. Oznacza to, że nie ma możliwości ich dopuszczenia w ustaleniach planu miejscowego, ze względu na brak zgodności ze studium. Niemniej jednak w ustaleniach planu zostały dopuszczone jedynie mikrobiogazownie rolnicze o mocy nieprzekraczającej 10 kW co zostało wprowadzone jedynie dla terenów zabudowy zagrodowej i nie ma charakteru przemysłowego stanowiącego uciążliwość dla całej wsi i nie wykracza swoim oddziaływaniem poza obszar nieruchomości. Ponadto w ustaleniach planu zostały dopuszczone inne alternatywne odnawialne źródła energii, mniej uciążliwe dla otoczenia,

g) w zakresie uregulowania ochrony akustycznej w obszarach, na które może oddziaływać teren oznaczony na planie symbolem P,U,O.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Ochronę akustyczną w ustaleniach planu miejscowego określa się na podstawie rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W związku z powyższym została ona określona prawidłowo w ustaleniach projektu planu. Niemniej jednak, mając na uwadze potencjalne uciążliwości związane z dopuszczeniem gospodarowania odpadami i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, tj. stacja demontażu pojazdów, odstępuje się od dopuszczenia tej funkcji w ramach przedmiotowej nieruchomości,

h) w zakresie wprowadzenia do planu postanowień, które w większym stopniu będą preferować rozwiązania oparte na naturalnej retencji, w celu zgodności planu ze studium.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa określają zalecane wytyczne w tym zakresie co nie nakłada konieczności wprowadzania takiego obowiązku w ustaleniach planu. Niemniej jednak ustalenia planu realizują gospodarowanie wodami opadowymi nie tylko poprzez zapis w § 11 projektu planu, ale także określając minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, a także zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej o dużych możliwościach retencyjnych poprzez rozszerzenie obszaru 1ZL. Ponadto, zwraca się uwagę, że plan nie ogranicza możliwości realizacji zadrzewień, oczek wodnych czy zbiorników małej retencji. Każdy właściciel nieruchomości w granicach planu może zrealizować takie elementy związane z gospodarowaniem wodami opadowymi, o ile nie są w sprzeczności z przepisami odrębnymi,

i) w zakresie uzupełnienia planu o stosowne zapisy chroniące kontekst zabytkowych obiektów (np. poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących otoczenie kościoła i zespołu browaru, z zakazem realizacji obiektów dominujących gabarytowo lub zakłócających osie widokowe). Bez tych zmian plan może zostać zakwestionowany jako niespełniający wymogów ustawowych w zakresie ochrony zabytków.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Przedmiotowy projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Organ ten jest w pełni uprawniony do określania i stwierdzania wypełnienia wymogów w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zgodnie z nadanymi kompetencjami ustawowymi. W związku z powyższym brak jest

uzasadnionych obaw, iż brak wprowadzenia dodatkowych elementów ochrony, w żaden sposób nie wskazywanych przez właściwy do tego organ, może zostać zakwestionowane przez ten organ jako brak spełnienia wymogów ustawowych w zakresie ochrony zabytków,

j) w zakresie wprowadzenia do planu konkretnych ustaleń minimalizujących hałas wzdłuż ciągów komunikacyjnych DW 411 oraz dróg krajowych 41 i 46.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Zwraca się uwagę, że droga krajowa nr 41 i DW411 zlokalizowane są w odległości co najmniej kilku kilometrów od obszaru objętego projektem planu i żadna nieruchomość objęta planem nie przebiega w ich sąsiedztwie. Natomiast, jeżeli chodzi o drogę krajową nr 46, to biegnie ona wzdłuż wschodniej granicy planu w odległości około 100 m. Cały ten odcinek, tj. od ul. Nyskiej w kierunku północnym posiada istniejący szpaler drzew stanowiący naturalną barierę akustyczną usytuowaną poza obszarem objętym planem. Pozostały fragment wschodniej granicy poniżej ul. Nyskiej jest oddalony od drogi krajowej nr 46 o co najmniej 420 m. W związku z powyższym ewentualne elementy minimalizujące hałas powinny być bezpośrednio związane z obiektem emitującym ten hałas, zlokalizowanym poza obszarem objętym planem, a nie w ustaleniach projektu planu, który nie jest położony w bezpośrednim sąsiedztwie żadnej z wymienionych dróg. Ponadto zwraca się uwagę, że w ustaleniach przedmiotowego planu został zawarty zapis o obowiązku utrzymania poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych. Jeżeli dojdzie do jakichkolwiek przekroczeń norm środowiskowych, powinno to zostać odnotowane w ramach monitoringu środowiska i na tej podstawie powinny zostać podjęte odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który nie wniósł uwag,

k) w zakresie wprowadzenia do planu, w miejscach opisu ustaleń szczegółowych dla terenów mieszkaniowych oraz usługowych, postanowień mających na celu konkretną ochronę jakości powietrza np. preferowanie niskoemisyjnych źródeł ogrzewania, standardy emisyjne dla działalności gospodarczej, wymóg stosowania określonych technologii.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Należy zauważyć, że określanie standardów emisji dla działalności gospodarczych, czy wymóg stosowania określonych technologii wykraczają poza zakres i szczegółowość ustaleń planu miejscowego, określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W sytuacji, gdy konkretna działalność zostaje zakwalifikowana jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, to w takiej sytuacji przepisy odrębne określają jakie procedury związane z ochroną środowiska należy wdrożyć. Dzieje się to dopiero na etapie uzyskiwania konkretnych pozwoleń i zezwoleń na realizację konkretnego przeznaczenia terenu. Plan dopuszcza różne przeznaczenia, ale nie rozstrzyga ostateczniej funkcji terenu, która zostanie zrealizowana. Niemniej jednak, ustalenia planu zwracają uwagę na kwestie ochrony powietrza poprzez wprowadzenie zapisu o obowiązku utrzymania poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych. Ponadto w § 11 tekstu przedmiotowego projektu planu, stanowiący ustalenia ogólne dla całego obszaru projektu planu określone zostały m.in. niskoemisyjne źródła ogrzewania. W związku z powyższym nie ma konieczności wpisywania ich do ustaleń szczegółowych, gdyż odnoszą się także do nich,

l) w zakresie ponownej analizy układu funkcjonalno-przestrzennego planu pod kątem eliminacji kolizji funkcjonalnych i dostosowania skali nowych terenów budowlanych do rzeczywistych potrzeb, zgodnie z zasadami ładu i zrównoważonego rozwoju.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Przedmiotowy projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, o których mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym dążeniu do lokalizowania nowej zabudowy jako kontynuacji w pełni wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej jaką stanowi wieś Goświnowice. Zaproponowany układ zabudowy sankcjonuje obszary istniejącej zabudowy uzupełniając je o nowe tereny mieszkaniowe i dopuszczając rozwój terenów usługowych i produkcyjnych stanowiących miejsca pracy. Istniejąca struktura osadnicza jest wyposażona w obiekty użyteczności publicznej, a także usługi podstawowe oraz miejsca wypoczynku i rekreacji. Ponadto przewiduje się rozwój dodatkowych obszarów pod zalesienie co sprzyja adaptacji do zmian klimatu i korzystnie wpływa na gospodarowanie wodami opadowymi. Ponadto wieś Goświnowice jest położona w bliskiej odległości miasta Nysa, a intensywny ruch budowlany w obszarze objętym planem stanowi ważny argument dla rozwoju tego obszaru. Skala nowych terenów budowlanych jest zgodna z zasadami wskazanymi w studium, a ich gabaryty i parametry są charakterystyczne dla danego typu zabudowy w całej gminie, stanowiąc element szerszej polityki przestrzennej gminy, nie tylko fragmentu projektu planu. Potencjalne kolizje funkcji są minimalizowane m.in. poprzez sposób kształtowania linii zabudowy. Niemniej jednak zwraca się uwagę, że poza stanem istniejącym lub wynikającym z już wydanych decyzji, ustalenia planu nie dopuszczają żadnych uciążliwych przeznaczeń,

m) w zakresie usunięcia z planu wszelkich terenów, dla których nie uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia (lub jednoznaczne oznaczenie ich jako rolne z zakazem zabudowy), a także zmniejszenie ogólnego zakresu urbanizacji tak, by chronić jak największą powierzchnię cennych gleb. Należy również wprowadzić do planu mechanizmy ochrony przyrody (np. zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych, obowiązek utrzymania określonego procentu zieleni przy inwestycjach) celem realizacji wymogów ustawowych w tym zakresie,

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Zwraca się uwagę, że projekt przedmiotowego planu uzyskał decyzję nr DNI.tr.602.168.2024 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 września 2024 r., w ramach której Minister wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 32,9051 ha, a nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 7,2919 ha. Należy zauważyć, że to właśnie Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi posiada właściwe kompetencje w zakresie oceny przydatności gruntów rolnych. Biorąc pod uwagę przytoczone w uzasadnieniu argumenty za przeznaczeniem na cele nierolnicze „(…) *W związku z tym grunty te będą stanowiły naturalne uzupełnienie i kontynuację strefy zabudowanej. Przeznaczenie opisywanych gruntów rolnych na cele nierolnicze, a następnie ich zainwestowanie, korzystnie wpłynie na utworzenie zwartej i harmonijnej zabudowy z zachowaniem ładu przestrzennego. Uzasadnienie znajduje także przeznaczenie użytków rolnych przewidzianych pod drogi wewnętrzne oraz drogę dojazdową. Planowana zmiana w zagospodarowaniu tego terenu przyczyni się do poprawy układu komunikacyjnego na terenie obrębu. (...)”.* W związku z powyższym należy uznać za zasadne przeznaczenie tych gruntów pod rozwój wsi Goświnowice.

Odnosząc się do gruntów, które nie uzyskały zgody, zostały one w całości przeznaczone jako tereny rolnicze oznaczone symbolem R. Niezrozumiałe jest twierdzenie wnioskodawcy, o braku wskazania terenu oznaczonego symbolem 9R, gdyż taki teren nie występował w ustaleniach studium jak twierdzi wnioskodawca, ani w ustaleniach projektu planu z etapu uzyskiwania zgód na przeznaczenie na cele nierolnicze. Tym bardziej, jak słusznie wskazał wnioskodawca przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze stanowiłoby naruszenie prawa. W związku z powyższym należy stwierdzić, że taka sytuacja nie ma miejsca w ramach ustaleń projektu planu.

Dodatkowo, należy wyjaśnić, że ustalenia planu realizują gospodarowanie wodami opadowymi nie tylko poprzez zapis w § 11 projektu planu, ale także określając minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów przeznczonych pod zabudowę, a także zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej o dużych możliwościach retencyjnych poprzez rozszerzenie obszaru 1ZL. Ponadto, zwraca się uwagę, że plan nie ogranicza możliwości realizacji zadrzewień, oczek wodnych czy zbiorników małej retencji. Każdy właściciel nieruchomości w granicach planu może zrealizować takie elementy związane z gospodarowanie wodami opadowymi, o ile nie są w sprzeczności z przepisami odrębnymi;

3) osobę fizyczną, pismem z dnia 7 kwietnia 2025 r. (data wpływu do tut. urzędu w dniu 8 kwietnia 2025 r.), w zakresie przeznaczenia działek 109/1 i 109/2, obręb Goświnowice jako teren MN,U.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w całości. Przedmiotowe nieruchomości zgodnie z decyzją nr DNI.tr.602.168.2024 Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 6 września 2024 r. nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W związku z powyższym przeznaczenie przedmiotowych działek na cele inne niż rolnicze stanowiłoby naruszenie prawa;

4) firmę Eurodynamic Spółka z o.o., pismem z dnia 8 kwietnia 2025 r. (data wpływu do tut. urzędu), w zakresie wprowadzenia zapisu: wysokość istniejących budynków bez zmian.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Istniejąca zabudowa może zostać wyremontowana i pozostać w istniejącym gabarycie, w szczególności dotyczy to obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej. Ustalenia planu nie nakazują dostosowania wysokości istniejących już obiektów do ustaleń planu. W ramach robót budowlanych dopuszcza się remont obiektów, który mieści się w ramach obowiązku właściciela utrzymania w należytym stanie technicznym obiektu budowlanego będącego jego własnością.

2. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Goświnowice, podczas II wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, przez:

1) osobę fizyczną, pismem z dnia 5 sierpnia 2025 r., dotyczącą działek nr 243/4 i 243/7, obręb Goświnowice, w zakresie przeznaczenia tych działek pod zabudowę wielorodzinną.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w całości. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. wraz ze zmianą nr 1 przyjętą uchwałą LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r., przedmiotowa nieruchomości położna jest w terenie oznaczonym MP – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową, gdzie nie dopuszcza się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ponadto należy zauważyć, zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, istniejące dwa lokale mieszkalne kwalifikują przedmiotowy obiekt jako budynku mieszkalny jednorodzinny;

2) osobę fizyczną, pismem z dnia 7 sierpnia 2025 r., dotyczącą działki nr 243/4, obręb Goświnowice w zakresie zmiany rodzaju dachu na dach płaski.

Uzasadnienie:

Uwagi nie uwzględnia się w tej części. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), jednym z celów polityki przestrzennej jest zachowanie ładu przestrzennego, w tym ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych. Ponadto art. 2 ww. ustawy definiuje ład przestrzenny jako ukształtowanie przestrzeni w wyniku działań planistycznych, które tworzy harmonijny układ przestrzeni, uwzględniający wszelkie uwarunkowania, wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Przedmiotowy budynek posiada charakter historyczny i wpisuje się w zachowaną strukturę zabudowy o tradycyjnych formach architektonicznych, w której dominują dachy strome. Wprowadzenie dachu płaskiego stanowiłoby odstępstwo od ukształtowanych cech krajobrazu kulturowego, prowadząc do naruszenia spójności architektonicznej i estetycznej otoczenia.

Dodatkowo, stosownie do art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, ze zm.), krajobraz kulturowy również podlega ochronie, a przedmiotowy obiekt stanowi element takiego krajobrazu, obowiązkiem organów administracji publicznej jest zapewnienie ochrony wartości zabytkowych i krajobrazowych oraz przeciwdziałanie działaniom mogącym prowadzić do ich degradacji. Przedmiotowy projekt planu miejscowego został

uzgodniony w tym kształcie przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem PZP.5150.121.2025.RTK z dnia 11 czerwca 2025 r. W przedmiotowym piśmie stwierdzono, że projekt planu nie narusza zasad ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

3) osobę fizyczną, pismem z dnia 8 września 2025 r., dotyczącą działek nr 109/1 i 109/2, obręb Goświnowice, w zakresie przeznaczenia tych działek na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MN/U), alternatywnie na MN,U bądź PU.

Uzasadnienie:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. wraz ze zmianą nr 1 przyjętą uchwałą LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r., przedmiotowa nieruchomości położna jest w terenie oznaczonym US - tereny z przewagą usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, gdzie dopuszcza się usługi turystyczne oraz usługi związane z oświatą, kulturą, gastronomią i rozrywką.

Niemniej jednak przedmiotowe działki położone są na gruntach rolnych chronionych zaklasyfikowanych jako grunty rolne RIIIa i RIIIb, które to w celu przeznaczeniach ich na cele inne niż rolnicze wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi. Wniosek o przeznaczenie m.in. przedmiotowych działek na cele nierolnicze został skierowany do właściwego Ministra pismem z dnia 18 kwietnia 2024 r. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 6 września 2024 r. (znak sprawy: DNI.tr.602.168.2024) nie wyraził zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze przedmiotowych działek. W związku z powyższym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przedmiotowe działki nie mogą być przeznaczone w ustaleniach przedmiotowego planu na cele inne niż rolnicze.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/377/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 stycznia 2026 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/377/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 stycznia 2026 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym