DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 października 2023 r.

Poz. 3129

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 2023-10-30 14:29:24

UCHWAŁA NR LXXXI/1151/23
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 25 października 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688 i 1890), 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. poz. 1688), w związku z uchwałą nr XXXII/501/20 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice, 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 - obowiązujące oznaczenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol terenu;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) granica stanowiska archeologicznego;

6) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

7) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;

8) granica strefy sanitarnej w odległości 50 m od czynnego cmentarza;

9) granica strefy sanitarnej w odległości 150 m od czynnego cmentarza;

10) oznaczenie wymiarowania;

11) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV wraz z pasem technologicznym;

12) 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.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię zabudowy ograniczającą 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-turystyczną prowadzoną na terenie gospodarstwa rolnego;

5) **zabudowa usługowa** - zabudowę służącą 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 usługową, 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 mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami mierzoną 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, 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 i zabudowy usługowej,

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

e) **U** - teren zabudowy usługowej,

f) **UKK** - teren usług kultu religijnego,

g) **UO** - teren usług oświaty i edukacji,

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

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

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

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

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

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

c) **ZL** - teren lasu,

d) **R** - teren rolniczy;

3) tereny infrastruktury technicznej:

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

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

4) tereny komunikacji:

a) **KS** - teren obsługi komunikacji - parking,

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

c) **KDL** - teren publicznej drogi lokalnej,

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

e) **KDW** - teren drogi wewnętrznej,

f) **KDPJ** - teren ciągu pieszego-jezdnego.

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 i 3;

2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 20 m, z zastrzeżeniem pkt 3;

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 lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

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

5) na terenach oznaczonych symbolami od 1RM do 15RM 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 (JCWP) "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia", o kodzie PLRW6000191299 stanowiącej część scalonej części wód "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry" (SO0912).

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach stanowisk archeologicznych, wskazanych na rysunku planu:

a) nr 3 w Domaszkowicach, nr 3 na obszarze 94-32 AZP,

b) nr 5 w Domaszkowicach, nr 5 na obszarze 94-32 AZP,

c) nr 7 w Domaszkowicach, nr 7 na obszarze 94-32 AZP,

d) nr 8 w Domaszkowicach, nr 8 na obszarze 94-32 AZP,

e) nr 10 w Domaszkowicach, nr 10 na obszarze 94-32 AZP,

f) nr 11 w Domaszkowicach, nr 11 na obszarze 94-32 AZP,

g) nr 12 w Domaszkowicach, nr 12 na obszarze 94-32 AZP,

h) nr 13 w Domaszkowicach, nr 13 na obszarze 94-32 AZP,

i) nr 14 w Domaszkowicach, nr 14 na obszarze 94-32 AZP,

j) nr 15 w Domaszkowicach, nr 15 na obszarze 94-32 AZP,

k) nr 18 w Domaszkowicach, nr 18 na obszarze 94-32 AZP,

l) nr 19 w Domaszkowicach, nr 19 na obszarze 94-32 AZP,

m) nr 23 w Domaszkowicach, nr 23 na obszarze 94-32 AZP,

n) nr 25 w Domaszkowicach, nr 25 na obszarze 94-32 AZP,

o) nr 26 w Domaszkowicach, nr 26 na obszarze 94-32 AZP,

p) nr 32 w Domaszkowicach, nr 32 na obszarze 94-32 AZP,

q) nr 34 w Domaszkowicach, nr 34 na obszarze 94-32 AZP,

r) nr 36 w Domaszkowicach, nr 36 na obszarze 94-32 AZP,

s) nr 43 w Domaszkowicach, nr 43 na obszarze 94-32 AZP;

2) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty wskazane na rysunku planu:

a) Kościół p.w. św. Jerzego, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 397/58 z dnia 1 lipca 1958 r. na terenie **1UKK,**

b) ogrodzenie Kościoła p.w. św. Jerzego wraz z cmentarzem, wpisane do rejestru zabytków decyzją nr 266/90 z dnia 31 lipca 1990 r. na terenie **1UKK** i **2ZC**;

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

a) kapliczka na terenie **1UKK,** pod adresem Domaszkowice 56,

b) dom mieszkalny i kapliczka na terenie **13MN,** pod adresem Domaszkowice 37,

c) dom mieszkalny i kapliczka na terenie **56MN,** pod adresem Domaszkowice 30,

d) spichlerz - oficyna mieszkalna na terenie **1P,U,** pod adresem Domaszkowice 25,

e) remiza strażacka na terenie **2U,** pod adresem Domaszkowice 60b,

f) szkoła podstawowa na terenie **1UO,** pod adresem Domaszkowice 47,

g) dom mieszkalny na terenie **54MN,** pod adresem Domaszkowice 40,

h) dom mieszkalny na terenie **14MN,** pod adresem Domaszkowice 41,

i) dom mieszkalny na terenie **14MN,** pod adresem Domaszkowice 43,

j) dom mieszkalny na terenie **47MN,** pod adresem Domaszkowice 50,

k) dom mieszkalny na terenie **54MN,** pod adresem Domaszkowice 115,

l) dom mieszkalny na terenie **54MN,** pod adresem Domaszkowice 117;

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) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych projektowanych i 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;

4) dla pasów technologicznych, o których mowa w pkt 3, ustala się:

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

b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej;

5) w przypadku skablowania lub likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nie obowiązują pasy technologiczne i obostrzenia z nimi związane, o których mowa w pkt 3 i 4.

§ 8. 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 i 5P,U.

§ 9. 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 oświaty i edukacji, usług kultu religijnego, usług sportu i rekreacji, zabudowy produkcyjnej składów i magazynów,

c) 2 m^2 dla pozostałych;

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

a) 5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, usług oświaty i edukacji, usług kultu religijnego, usług sportu i rekreacji, zabudowy produkcyjnej składów i magazynów,

c) 2 m dla pozostałych;

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, 2, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacyjne.

§ 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 zbiorczych (**KDZ**), lokalnych (**KDL**), dojazdowych (**KDD**), ciągów pieszo-jezdnych (**KDPJ**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**), o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

2) dojścia i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1, 2, 3;

3) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami, z zastrzeżeniem pkt 5:

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

b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na 50 m^2 powierzchni użytkowej,

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

d) dla usług kultu religijnego - 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

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

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

5) dla przeznaczeń terenu określonych w pkt 3 lit. b – e, 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 5 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 nie mniejszej niż 50 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

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;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) 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. c,

c) 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,

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

5) 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;

6) 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 dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

c) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej o średnicy przewodu nie mniejszej niż 65 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) 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,

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

d) na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 67MN oraz od 1RM do 15RM dopuszcza się mikroinstalacje wiatrowe o mocy nieprzekraczającej 5 kW,

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

f) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

8) zakazuje się elektrowni wiatrowych;

9) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy;

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: **2RM, 5RM, 7RM, 8RM, 10RM, 13RM, 14RM, 2MN,U, 8MN,U, 3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN, 18MN, 22MN, 25MN, 28MN, 33MN, 34MN, 42MN, 43MN, 44MN, 46MN, 47MN, 51MN, 52MN, 54MN, 60MN, 61MN, 63MN, 64MN, 1MW, 4P,U, 5P,U.**

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 4MN, 6MN, 10MN, 17MN, 20MN, 21MN, 23MN, 26MN, 32MN, 36MN, 37MN, 40MN, 42MN, 43MN 48MN, 49MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN, 59MN, 62MN** i **66MN** 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 wolnostojącej, 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 - 40% powierzchni działki budowlanej,

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 10 m,

- gospodarczych i garaży - 10 m,

h) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych - dachy dwu i czterospadowe, 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 **1MN, 2MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ** poprzez teren **1WS**;

5) powiązanie terenu **59MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ** poprzez teren **1WS**;

6) powiązanie terenów: **42MN, 43MN, 55MN, 56MN, 57MN, 58MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ** poprzez teren **1WS**;

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%.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN, 5MN, 7MN, 8MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 22MN, 28MN, 29MN, 31MN, 34MN, 35MN, 39MN, 44MN, 46MN, 47MN, 54MN, 60MN, 61MN, 63MN** i **67MN** 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 wolnostojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 10 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 **3MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ** poprzez teren **1WS**;

5) powiązanie terenu **60MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ** poprzez teren **1WS**;

6) powiązanie terenów **44MN**, **46MN, 47MN, 54MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ** poprzez teren **1WS**;

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%.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **11MN, 13MN, 27MN, 33MN, 38MN, 45MN, 50MN, 53MN, 64MN, 65MN** 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 wolnostojącej,

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 - 50% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 10 m;

g) geometria dachu dla budynków jednorodzinnych - dachy dwu i czterospadowe, 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 **45MN** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ** poprzez teren **1WS**;

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%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9MN, 18MN, 19MN, 24MN, 25MN, 41MN, 51MN, 52MN** 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 - 40% powierzchni działki budowlanej,

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 10 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwu i czterospadowe, 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%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami**: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM, 13RM, 14RM** i **15RM** 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 - 60% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych - 12 m,

- gospodarczych, inwentarskich - 10 m,

f) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i inwentarskich - dachy dwu i czterospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

g) geometria dachu dla budynków gospodarczych:

- 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 **2RM i 3RM** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **2KDZ** poprzez teren **1WS**;

5) powiązanie terenów: **4RM, 6RM, 13RM, 14RM**, **15RM** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ** poprzez teren **1WS**;

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%.

§ 18. 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 i 10MN,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 - 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 10 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%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** 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) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie na obszarach dotychczas przez nią zajmowanych,

b) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych wielorodzinnych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m;

h) geometria dachu 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U**, **2U** i **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 - 80% 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,

- 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 30%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi oświaty i 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 teren kwalifikuje się jako teren 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 - 60% powierzchni działki budowlanej,

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

f) maksymalna wysokość budynków - 15 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) 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%.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UKK** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: usługi kultu religijnego,

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 - 25 m,

f) geometria dachu: dachy dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 60 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%.

§ 23. 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 teren kwalifikuje się jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy, 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;

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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,6,

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

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% 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;

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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych 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 - 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 **3RU** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ** poprzez teren **1WS**;

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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: cmentarz (czynny),

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 - 30% 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%.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające:

- obiekty mostowe,

- przepusty,

- budowle hydrotechniczne;

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%.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL, 2ZL** i **3ZL** 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%.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami**: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R** i **12R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- budowle rolnicze, z zastrzeżeniem lit. c,
- urządzenia infrastruktury technicznej na terenach niewymagających 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%.

§ 30. 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) 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%.

§ 31. 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) powiązanie terenu **2E** z zewnętrznym układem komunikacyjnym dopuszcza się za pośrednictwem terenu **3KDZ** poprzez teren **1WS**;

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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: parking,

b) uzupełniające: zieleń;

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%.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ** i **4KDZ** 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 – 10,5 m, 2KDZ – 12 m, 3KDZ – 14 m, 4KDZ – 13 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%.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla KDL – 12 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%.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD i 2KDD** 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 – 11 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%.

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

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - jezdny;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 1KDPJ – 12 m, dla 2KDPJ – 6 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%.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW** 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 – 7 m, 2KDW – 6 m, 3KDW – 6 m, 4KDW – 10,5 m, 5KDW – 8,5m, 6KDW – 8,5 m, 7KDW – 8 m, 8KDW – 6,5 m, 9KDW - 6 m, 10KDW – 6,5 m, 11KDW – 6,5 m, 12KDW – 10,5 m, 13KDW – 6,5 m, 14KDW – 7,5 m, 15KDW – 7 m, 16KDW – 8,5 m, 17KDW – 6 m, 18KDW – 6 m, 19KDW – 8 m, 20KDW -7,5 m, 21KDW – 6,5 m, 22KDW – 6 m, 23KDW – 7 m, 24KDW – 4,5 m, 25KDW – 5 m, 26KDW – 8,5 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

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

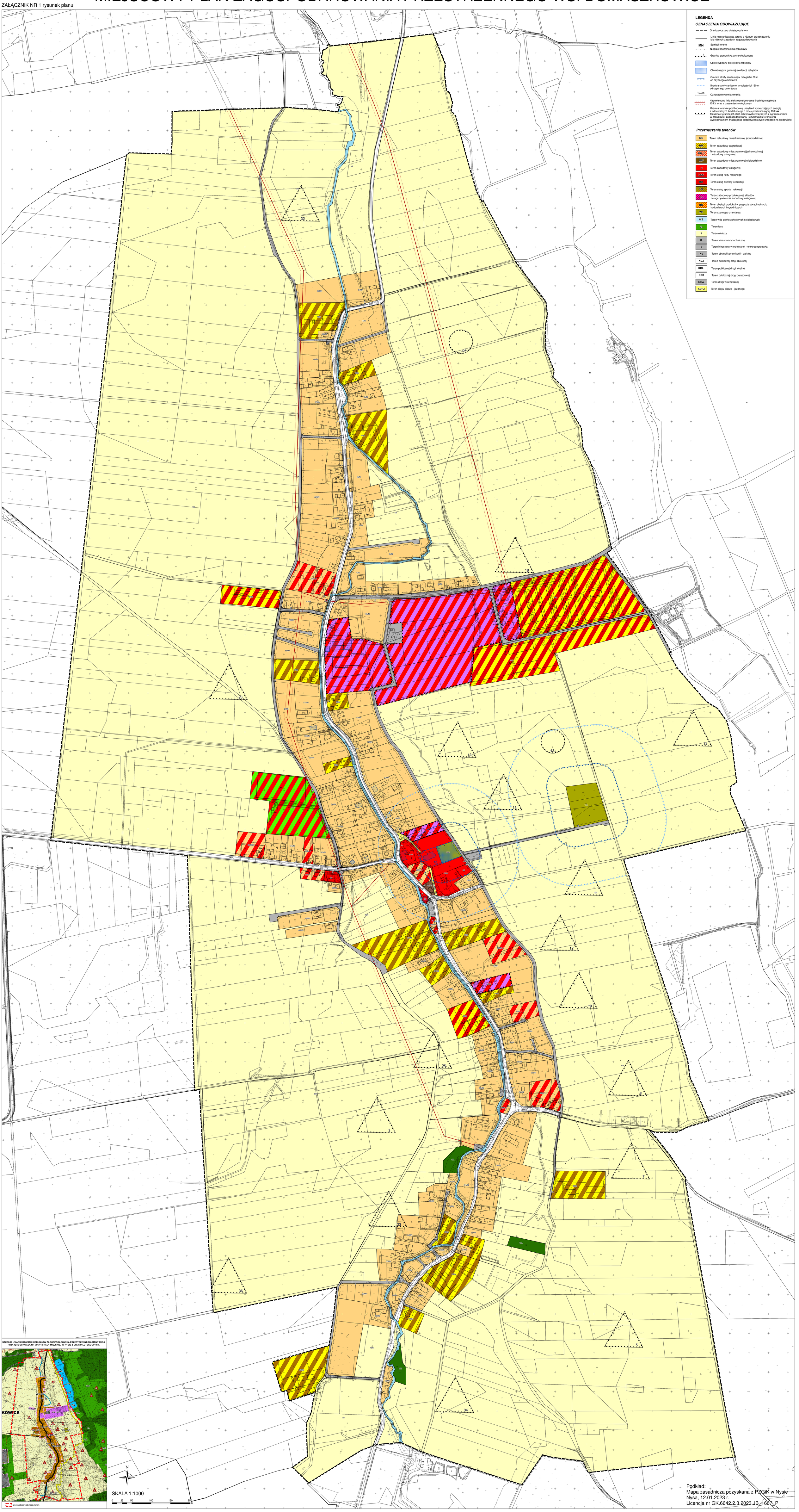
§ 39. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Paweł Nakonieczny

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI DOMASZKOWICE

ZAŁĄCZNIK NR 1 rysunek planu



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/1151/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 25 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997, ze zm.), projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu w dniach od 28 lutego 2023 r. do 29 marca 2023 r. oraz od 28 lipca 2023 r. do 30 sierpnia 2023 r. W ustalonym terminie w wyniku pierwszego wyłożenia do dnia 14 kwietnia 2023 r. wpłynęło 11 uwag. Burmistrz Nysy uwzględnił 5 uwag, 6 uwag zostało w całości rozpatrzonych negatywnie. W wyniku drugiego wyłożenia w terminie od dnia 14 września 2023 r. wpłynęło 10 uwag. Burmistrz Nysy nie uwzględnił tych uwag w całości.

2. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice przez osobę fizyczną, pismem z dnia 14 marca 2023 r., dotyczącą działki nr 32/1, obręb Domaszkowice, w zakresie przeznaczenia tej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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., przedmiotowa nieruchomość położna jest w terenie oznaczonym R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego. Ponadto, zgodnie z ustaleniami wyżej wymienionego Studium, w ustaleniach planów miejscowych mogą zostać uwzględnione decyzje o warunkach zabudowy wydane przed wejściem w życie Studium. Decyzje o warunkach zabudowy dla działki nr 32/1 zostały wydane 27 czerwca 2019 r.

3. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 28 marca 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie usunięcia zapisów dotyczących zaopatrzenia w gaz.

Uzasadnienie:

Wprowadzone zapisy odnoszą się do nowych instalacji, a nie już istniejących. Tym samym stwarzają w przyszłości możliwości podłączenia do sieci gazowej. Należy dodać, że plan miejscowy nie nakłada obowiązku wymiany czy instalacji źródeł zasilania w gaz, a jedynie określa przyszły sposób zaopatrzenia w to paliwo. Dopuszczenie niskoemisyjnych źródeł ciepła ma na celu ochronę środowiska poprzez zapewnienie mieszkańcom czystego powietrza. W ramach niskoemisyjnych źródeł ciepła można stosować m.in. piece gazowe, olejowe, elektryczne, opalane biomasą lub pompy ciepła.

4. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 28 marca 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie usunięcia zapisów dotyczących zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła.

Uzasadnienie:

Wprowadzone zapisy odnoszą się do nowych instalacji, a nie już istniejących. Tym samym stwarzają w przyszłości możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej. Należy dodać, że plan miejscowy nie nakłada obowiązku wymiany źródeł ciepła, a jedynie określa przyszły sposób zaopatrzenia w ciepło. Dopuszczenie niskoemisyjnych źródeł ciepła ma na celu ochronę środowiska poprzez zapewnienie mieszkańcom czystego powietrza. W ramach niskoemisyjnych źródeł ciepła można stosować m.in. piece gazowe, olejowe, elektryczne, opalane biomasą lub pompy ciepła.

5. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 28 marca 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie w zakresie fizycznego podziału działki nr 157 na dwie działki gruntu (wprowadzenie dwóch przeznaczeń dla jednej działki może powodować wątpliwości interpretacyjne).

Uzasadnienie:

Dokonanie fizycznego podziału działki nr 157, obręb Domaszkowice, nie może nastąpić w ramach prac nad planem miejscowym, gdyż podział nieruchomości odbywa się w ramach postępowania administracyjnego prowadzonego przez Burmistrza. Podział ten musi być zgodny z ustaleniami planu miejscowego, po jego uchwaleniu. Ponadto, wprowadzenie dwóch przeznaczeń dla jednej działki nie będzie stanowiło problemu interpretacyjnego, gdyż rysunek planu sporządzany jest w skali na otrzymanym z zasobu geodezyjnego podkładzie mapowym, a wykwalifikowany geodeta dokona odpowiedniego podziału na podstawie obowiązującego planu miejscowego.

6. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 28 marca 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie braku oznaczenia na rysunku planu terenu 3KDZ.

Uzasadnienie:

Symbol 3KDZ zlokalizowany jest na wysokości terenu 57MN.

7. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 28 marca 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie zmniejszenia stawki procentowej opłaty planistycznej dla zabudowy mieszkaniowej do 10%.

Uzasadnienie:

Przyjęta w ustaleniach projektu planu stawka procentowa jest taka sama dla wszystkich terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i jest taka sama dla wszystkich sporządzanych planów miejscowych. Należy zwrócić uwagę, że stawka ta czyli opłata planistyczna ma jedynie zastosowanie w sytuacji, gdy właściciel sprzeda swoją nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Opłata ta jest naliczana od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

8. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice przez osobę fizyczną, pismem z dnia 2 sierpnia 2023 r., dotyczącej działki nr 121, obręb Domaszkowice, w zakresie przeznaczenia całej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 121 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętym uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w przeważającej części w terenie oznaczonym R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego. W związku z powyższym przeznaczenie całej działki nr 121, obręb Domaszkowice naruszałoby ustalenia Studium w tym zakresie. Niemniej jednak, zgodnie ze Studium północna część działki nr 121 znajduje się w terenie oznaczonym MP - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową, i została już w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

9. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice przez osobę fizyczną, pismem z dnia 9 sierpnia 2023 r., dotyczącej przeznaczenia działki nr 316/2, obręb Domaszkowice, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w całości. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętym uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r., przedmiotowa nieruchomość położna jest w terenie oznaczonym R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego. Dla tych terenów w odległości powyżej 50 m od granicy terenu z terenami kategorii „MP” i „PR” zakazuje się lokalizacji budynków, w tym także w ramach zabudowy zagrodowej

i związanej z produkcją rolniczą. W związku z powyższym przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości naruszałoby ustalenia Studium w tym zakresie.

10. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice przez osobę fizyczną, pismem z dnia 10 sierpnia 2023 r., dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 125, obręb Domaszkowice, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przeznaczenia całej działki nr 125 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętym uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r., przedmiotowa nieruchomość położona jest w przeważającej części w terenie oznaczonym R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego.W związku z powyższym przeznaczenie całej działki nr 125 obręb Domaszkowice naruszałoby ustalenia Studium w tym zakresie. Niemniej jednak, zgodnie ze Studium część działki nr 125 znajduje się w terenie oznaczonym MP - tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową. W związku powyższym została już przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domaszkowice.

11. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 30 sierpnia 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie usunięcia zapisów dotyczących zaopatrzenia w gaz.

Uzasadnienie:

Wprowadzone zapisy odnoszą się do nowych instalacji, a nie już istniejących. Tym samym stwarzają w przyszłości możliwości podłączenia do sieci gazowej. Należy dodać, że plan miejscowy nie nakłada obowiązku wymiany czy instalacji źródeł zasilania w gaz, a jedynie określa przyszły sposób zaopatrzenia w to paliwo. Dopuszczenie niskoemisyjnych źródeł ciepła ma na celu ochronę środowiska poprzez zapewnienie mieszkańcom czystego powietrza. W ramach niskoemisyjnych źródeł ciepła można stosować m.in. piece gazowe, olejowe, elektryczne, opalane biomasą lub pompy ciepła.

12. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 30 sierpnia 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie usunięcia zapisów dotyczących zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła.

Uzasadnienie:

Wprowadzone zapisy odnoszą się do nowych instalacji, a nie już istniejących. Tym samym stwarzają w przyszłości możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej. Należy dodać, że plan miejscowy nie nakłada obowiązku wymiany źródeł ciepła, a jedynie określa przyszły sposób zaopatrzenia w ciepło. Dopuszczenie niskoemisyjnych źródeł ciepła ma na celu ochronę środowiska poprzez zapewnienie mieszkańcom czystego powietrza. W ramach niskoemisyjnych źródeł ciepła można stosować m.in. piece gazowe, olejowe, elektryczne, opalane biomasą lub pompy ciepła.

13. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 30 sierpnia 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie braku oznaczenia na rysunku planu terenu 3KDZ.

Uzasadnienie:

Symbol 3KDZ zlokalizowany jest na wysokości terenu 57MN.

14. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 30 sierpnia 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie określenia dwóch przeznaczeń terenu dla jednej działki co powoduje problemy interpretacyjne odnośnie procentowych zapisów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do działki budowlanej i ewidencyjnej.

Uzasadnienie:

Dwa przeznaczenia terenu dla jednej działki ewidencyjnej nie będą stanowiły problemu interpretacyjnego, gdyż rysunek planu sporządzany jest w skali, na otrzymanym z zasobu geodezyjnego podkładzie mapowym. Przeznaczenie działki nr 157 zostało ustalone zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, które to przeznacza działkę w części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a w części pod tereny rolnicze. Załącznik nr 1 do uchwały, który jest jej integralną częścią, sporządzany jest w skali 1:1000, w związku z tym, z łatwością można wskazać obszar przeznaczony pod zabudowę jak i teren rolniczy.

Dodatkowo, należy zauważyć, że sporządzając plan miejscowy w pierwszej kolejności należy odnosić się do przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które to nakładają obowiązek określania parametrów i wskaźników zabudowy, m.in. powierzchni zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej, określanych w stosunku do działki budowlanej. Ustalenia planu miejscowego mają służyć, m.in. jako podstawa do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, która musi być zgodna z jego ustaleniami. Decyzja o pozwoleniu na budowę jest wydawana dla nieruchomości, w ramach której został wskazany obszar przeznaczony do zagospodarowania, określany jako granica działki budowlanej, która to jest określana indywidualnie przez architekta przy sporządzaniu projektu budowlanego (nie musi być tożsama z działką ewidencyjną, np. może składać się z części dwóch działek ewidencyjnych lub stanowić fragment jednej takiej działki). Taka działka budowlana, zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowi „nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”. Wyżej wymienione cechy stanowią m.in. o zaliczeniu danej nieruchomości do grupy działek budowlanych.

Natomiast działka ewidencyjna to pojęcie określające najmniejszą jednostkę powierzchniową podziału kraju dla celów ewidencji gruntów i budynków. Jest to pojęcie, które wywodzi się z geodezji i ma na celu zobrazowanie i opisanie podziałów funkcjonalnych i własnościowych. W związku z powyższym należy zauważyć, że pojęcie działki budowlanej i działki ewidencyjnej stanowią dwa odrębne byty, które nie wykluczają się wzajemnie.

15. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 30 sierpnia 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie usunięcia pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie pasów technologicznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ograniczenia. Tym niemniej, linia elektroenergetyczna średniego napięcia jest linią istniejącą. Wprowadzone pasy technologiczne o szerokości 14 m (po 7 m po każdej stronie od osi linii) wynikają z opinii TAURON Dystrybucja S.A. i są usankcjonowaniem stanu faktycznego. Właścicielem i zarządcą tej linii jest TAURON Dystrybucja S.A. Jeżeli właściciel nieruchomości nie może realizować swoich zamierzeń, może zgłosić potrzebę skablowania lub przesunięcia istniejącej linii energetycznej do jej właściciela. Projekt planu miejscowego w § 7 pkt 5 dopuszcza możliwość skablowania lub likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych. W takim przypadku nie obowiązują pasy technologiczne i obostrzenia z nimi związane. Należy zauważyć, że w tej konkretnej sytuacji, istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, przebiegająca przez działkę nr 157 obręb Domaszkowice, nie ogranicza możliwości zagospodarowania, gdyż ustalenia projektu planu sankcjonują jedynie stan istniejący, czyli użytkowanie rolnicze.

16. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 30 sierpnia 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie ujęcia dojazdu do działki nr 157 poprzez działkę nr 303, obręb Domaszkowice.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisem § 13 pkt 6 uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrrzennego wsi Domaszkowice działka nr 157 ma połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenu 3KDZ poprzez teren 1WS. Dla terenu 1WS dopuszczone są jako przeznaczenie

uzupełniające obiekty mostowe. W związku z powyższym dojazd został przewidziany w projekcie planu i nie ma potrzeby wprowadzania korekt w tym zakresie.

17. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi wniesionej przez osobę fizyczną, pismem z dnia 30 sierpnia 2023 r., dotyczącej działki nr 157, obręb Domaszkowice, w zakresie uśrednienia stawki procentowej dla wszystkich terenów do 15%.

Uzasadnienie:

Przyjęta w ustaleniach projektu planu stawka procentowa jest taka sama dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, terenów komunikacyjnych, w tym terenów inwestycji celu publicznego oraz terenów o charakterze przyrodniczym. Stawka ta jest taka sama dla wszystkich sporządzanych planów miejscowych. Należy zwrócić uwagę, że opłata planistyczna ma jedynie zastosowanie w sytuacji, gdy właściciel sprzeda swoją nieruchomość w okresie 5 lat od uchwalenia planu. Opłata ta, jest naliczana od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXI/1151/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 25 października 2023 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 LXXXI/1151/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 25 października 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.