DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 27 listopada 2023 r.

Poz. 3378

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 2023-11-27 14:03:11

UCHWAŁA NR LXXXII/1163/23
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 20 listopada 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego grunty wsi Głębinów

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 na podstawie 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, 1890 i 2029), 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 LIX/886/18 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego grunty wsi Głębinów, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący grunty wsi Głębinów 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 obejmujący grunty wsi Głębinów, 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 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie

krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;

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;

6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

9) granic terenów oraz ich stref ochronnych, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;

12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;

13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;

14) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

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) granica obszaru Natura 2000 „Zbiornik Nyski”,

g) oznaczenie wymiarowania,

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

2) oznaczenia informacyjne:

a) granica piętrzenia Zbiornika Nyskiego,

b) propozycja podziału nieruchomości.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą 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) **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, zabudowy rekreacji indywidualnej, pensjonatów, domków letniskowych, 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;

5) **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;

6) **usługi sportu i rekreacji** - kryte i terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, wypożyczalnie rowerów, sprzętu wodnego, sprzętu plażowego, punkty informacyjne, pola namiotowe, pola kempingowe, wieże widokowe, pomosty, węzły sanitarne wraz z obiektami im towarzyszącymi;

7) **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, usługowej, usług sportu i rekreacji:

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

   b) **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

   c) **US,U** - teren usług sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej;

2) teren wód powierzchniowych i zieleni:

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

   b) **Z** - teren zieleni;

3) teren infrastruktury technicznej: **E** – elektroenergetyka;

4) tereny komunikacji:

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

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

   c) **KDPJ** - teren ciągu pieszego-jezdnego,

   d) **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, 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) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;

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

4) zakazuje się realizacji biogazowi oraz zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

5) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Zbiornik Nysa", o kodzie PLRW600022125999;

6) obszar objęty planem znajduje się w granicach Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 „Zbiornik Nyski", na terenie, którego należy uwzględnić zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o przebiegu granic wskazanym na rysunku planu, na obszarze której przedmiotem ochrony są stanowiska archeologiczne:

a) nr 6 w Głębinowie, oznaczonego nr 7 na obszarze 94-31 AZP,

b) nr 14 w Głębinowie, oznaczonego nr 55 na obszarze 93-31 AZP;

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

§ 7. 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,

b) 100 m^2 dla zabudowy usługowej i usług sportu i rekreacji,

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 usługowej i usług sportu i rekreacji,

c) 1 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.

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

1) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych istniejących linii elektroenergetycznych nie mniejszych niż dla linii średniego napięcia 15 kV - 15 m, tj. po 7,5 m po każdej ze stron od osi linii, w których zakazuje się zieleni wysokiej;

2) w przypadku skablowania lub likwidacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nie obowiązują pasy technologiczne i obostrzenia z nimi związane, o których mowa w pkt 1.

§ 9. Ustalenia dotyczące terenów rekreacyjno - sportowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych:

1) wyznacza się granicę terenu rekreacyjno – sportowego oraz terenu służącego organizacji imprez masowych tożsamą z liniami rozgraniczającymi teren 1US,U;

2) na terenie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się sytuowanie obiektów tymczasowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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**), 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 i 3;

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

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

   b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,

   c) 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, c 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,

   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 niemniejszej 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,

b) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej o średnicy przewodu niemniejszej 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,

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

e) 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: **2MN, 4MN, 5MN, 6MN, 8MN, 10MN, 11MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U i 7MN,U.**

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN** i **18MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,

- 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 - 11 m,

- zabudowa rekreacji indywidualnej - 6 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%.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,

- 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 i szeregowej,

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 - 20% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 11 m,

- zabudowa rekreacji indywidualnej - 6 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%.

§ 15. 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,

b) uzupełniające:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,

- 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 - 11 m,

- zabudowa rekreacji indywidualnej - 6 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 o kącie nachylenia połaci dachowych do 15 stopni;

4) powiązanie terenu **3MN** 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%.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4MN, 5MN** i **6MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,

- 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 - 11 m,

- zabudowa rekreacji indywidualnej - 6 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 **4MN** 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%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zabudowa rekreacji indywidualnej,

- 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 - 11 m,

- zabudowa rekreacji indywidualnej - 6 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 **7MN** 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,U, 2MN,U**, **8MN,U i 9MN,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 - 1,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% 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%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN,U, 4MN,U** i **5MN,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 - 1,8,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% 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 - 5 m,

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

h) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży - dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenów: **3MN,U, 4MN,U** i **5MN,U** 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%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

- 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, z zastrzeżeniem lit. b,

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

c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

i) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży - dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu **6MN,U** 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%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN,U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

- 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) 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 - 1,8,

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

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

g) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

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

i) geometria dachu dla budynków gospodarczych i garaży - dachy płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

4) powiązanie terenu **7MN,U** 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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- usługi sportu i rekreacji,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,

b) zakazuje się odprowadzania wód opadowych do studni chłonnych oraz na skarpy;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

e) maksymalna wysokość budynków usługowych - 15 m,

f) 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%.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt 2,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej, w tym związane z ochroną przeciwpowodziową;

2) w ramach usług sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, wypożyczalnie rowerów, sprzętu wodnego, sprzętu plażowego oraz pomosty;

3) w granicy piętrzenia Zbiornika Nyskiego zakazuje się:

a) lokalizacji szczelnych zbiorników bezodpływowych, węzłów sanitarnych i studni kanalizacji ściekowej,

b) lokalizacji miejsc do parkowania i pól namiotowych,

c) odprowadzania wód opadowych do studni chłonnych oraz na skarpy;

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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń,

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%.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1E, 2E** i **3E** 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) maksymalna 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%.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** 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 - 20,0 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%.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD i 14KDD** 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** - 14,5 m, dla **2KDD** - 12,0 m, dla **3KDD** -12,0 m, dla **4KDD** -12,0 m, dla **5KDD** - 12,0 m, dla **6KDD** - 10,0 m, dla **7KDD** - 10,5 m, dla **8KDD** - 11,0 m, dla **9KDD** - 11,0 m, dla **10KDD** - 11,0 m, dla **11KDD** - 12,0 m, dla **12KDD** - 10,0 m, dla **13KDD** - 10,0 m i dla **14KDD** - 15,0 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%.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPJ** 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 - 5,0 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%.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** i **10KDW** 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** - 9,0 m, dla **2KDW** - 5,0 m, dla **3KDW** - 8,0 m, dla **4KDW** - 8,0 m, dla **5KDW** – 12,0 m, dla **6KDW** - 12,0 m**,** dla **7KDW** - 11,0 m, dla **8KDW** - 10,5 m, dla **9KDW** - 10,0 m, i dla **10KDW**- 12,0 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

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Paweł Nakonieczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/1163/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 20 listopada 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY GRUNTY WSI GŁĘBINÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1 rysunek planu

Podkład:
Mapa zasadnicza pozyskana z PZGiK w Nysie
Nysa, 01.07.2022 r.
Licencja nr GK.6642.2.26.2022_1607_P

N

SKALA 1:1000

0 12,5 25 50 75 100 m

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MN – Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 6 – Stanowisko archeologiczne
- Granica obszaru Natura 2000 "Zbiornik Nyski"
- 10,0m – Oznaczenie wymiarowania
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia15 kV wraz z pasem technologicznym

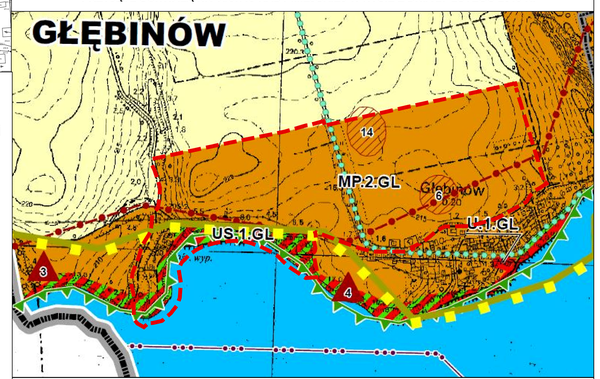
Przeznaczenia terenów

- MN – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN,U – Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- US,U – Teren usług sportu i rekreacji oraz zabudowy usługowej
- Z – Teren zieleni
- WS – Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- E – Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KDZ – Teren publicznej drogi zbiorczej
- KDD – Teren publicznej drogi dojazdowej
- KDPJ – Teren ciągu pieszo - jezdnego
- KDW – Teren drogi wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- Granica piętrzenia Zbiornika Nyskiego
- Propozycja podziału nieruchomości

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR VI/67/19 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 27 LUTEGO 2019 R.



granica obszaru objętego planem

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/1163/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 20 listopada 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

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 obejmującego grunty wsi Głębinów (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 31 stycznia 2023 r. do 3 marca 2023 r. W ustalonym terminie do dnia 20 marca 2023 r. wpłynęła 1 uwaga. Burmistrz Nysy nie uwzględnił w części złożonej uwagi. W trakcie drugiego wyłożenia w terminie od dnia 19 września 2023 r. do 18 października 2023 r. i zbierania uwag do planu w terminie do dnia 3 listopada 2023 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

1. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego grunty wsi Głębinów wniesionej przez 21 osób fizycznych, złożonej pismem z dnia 17 marca 2023 r., a dotyczącej zmiany wskaźników intensywności zabudowy.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w części.

Wskaźnik intensywności ustalony w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest zalecany, a nie obowiązujący. Oznacza to, że w zależności od konkretnej sytuacji może on ulec zwiększeniu. Ze względu na turystyczny charakter tej części gminy Nysa, podjęto decyzję o podwyższeniu wskaźnika intensywności zabudowy dla wszystkich terenów mieszkaniowo-usługowych. Zapewnienie możliwości rozwoju tych terenów wpłynie korzystnie na rozwój ekonomiczno-gospodarczy całej gminy.

Odnosząc się do uchwały nr XI/142/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 24 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Głębinów obejmującego działki o nr ewidencyjnym 255/1 i 256/1, w pierwszej kolejności należy zauważyć, że plan ten był procedowany niemal 8 lat temu w oparciu o już nieobowiązujący dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa. W związku z powyższym ustalone w tym planie wskaźniki i parametry zabudowy powinny być zgodne z ówcześnie obowiązującym dokumentem. Ponadto tereny objęte planem usytuowane są obrzeżnie w stosunku do wnioskowanych do zmiany terenów mieszkaniowo-usługowych, więc brak tu uzasadnienia dla konieczności wprowadzania takich samych parametrów zabudowy, tym niemniej, że obecnie obowiązujące Studium daje większe możliwości rozwoju.

Na posiedzeniu Komisji Urbanistyki i Rolnictwa, która obraduje przed sesją Rady Miejskiej, obecni byli mieszkańcy, a zarazem właściciele nieruchomości sąsiadujących z procedowanym projektem planu, którzy nie zgadzali się z rozpatrzeniem uwagi. W trakcie obrad dyskutowano, czy należy przychylić się do zaproponowanego rozstrzygnięcia uwagi. Ze względu na wątpliwości, które pojawiły się wśród członków tejże Komisji, podjęto decyzję o zdjęciu przedmiotowego planu z porządku obrad sesji Rady Miejskiej. Jednocześnie ustalono, że zostanie zorganizowane spotkanie z mieszkańcami i właścicielami nieruchomości, zainteresowanymi przedmiotową sprawą. Spotkanie to odbyło się w dniu 8 maja 2023 r. W jego wyniku na kolejnym posiedzeniu Komisji w dniu 26 maja 2023 r. wniesiono o wprowadzenie do projektu uchwały na części działki 113/1, obręb Głębinów, zieleni izolacyjnej po koronie skarpy oraz o przeanalizowanie układu komunikacyjnego dróg wewnętrznych (2KDW, 8KDW i 9KDW).

Burmistrz Nysy po przeanalizowaniu wniosku Komisji, dokonał zmian w projekcie planu, a następnie zdecydował o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu uwzględniono wprowadzenie zieleni po koronie skarpy tworząc teren 1Z, a także wprowadzono korekty w układzie komunikacyjnym dróg wewnętrznych tworząc drogi 2KDW i 3KDW.

Zmiany te wpłynęły na sposób rozpatrzenia uwagi, uwzględniając ją w tym zakresie. Niemniej jednak, Burmistrz Nysy podtrzymał swoje stanowisko w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy, o zmniejszenie którego wnioskowano w uwadze. Wskaźnik ten został utrzymany na poziomie 1,8 dla wszystkich terenów mieszkaniowo-usługowych. Decyzja ta została podyktowana szczególnymi walorami

turystycznymi tej części Gminy Nysa i potrzebą zapewnienia możliwości rozwoju tych terenów, co wpłynie korzystnie na rozwój ekonomiczno-gospodarczy całej gminy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/1163/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 20 listopada 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 LXXXII/1163/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 20 listopada 2023 r.
Zalacznik4.xml

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