DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 22 marca 2021 r.

Poz. 803

Podpisany przez:
Joanna Pietrzykowska
Data: 2021-03-22 13:35:28

UCHWAŁA NR XXXV/548/21
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 24 lutego 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z terenami przyległymi wsi Radzikowice, Goświnowice i Jędrzychów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą nr VII/92/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z terenami przyległymi wsi Radzikowice, Goświnowice i Jędrzychów, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z terenami przyległymi wsi Radzikowice, Goświnowice i Jędrzychów 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 obszaru Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z terenami przyległymi wsi Radzikowice, Goświnowice i Jędrzychów, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, których przebieg określono zgodnie z uchwałą nr VII/92/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 marca 2019 r.

3. Załącznikami do uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - 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;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) granice obrębów ewidencyjnych;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN6**,

b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **U1** i **U2**,

c) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **R1**, **R2**, **R3**, **R4**, **R5**, **R6**, **R7**, **R8**, **R9**, **R10**, **R11**, **R12**, **R13** i **R14**,

d) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **RM1**, **RM2** i **RM3**,

e) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **P/U1**, **P/U2**, **P/U3**, **P/U4**, **P/U5**, **P/U6** i **P/U7**,

f) tereny lasów, oznaczone symbolami: **ZL1**, **ZL2**, **ZL3** i **ZL4**,

g) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**,

h) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **WS**,

i) tereny dróg publicznych:

- klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczone symbolami: **KDGP1** i **KDGP2**,

- klasy głównej, oznaczone symbolami: **KDG1** i **KDG2**,

- klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **KDZ1**, **KDZ2**, i **KDZ3**,

- klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL1** i **KDL2**,

- klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**,

j) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **KDW1**, **KDW2**, **KDW3** i **KDW4**,

k) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **KK**,

l) tereny infrastruktury technicznej:

- elektroenergetyki, oznaczone symbolami: **E1**, **E2** i **E3**,

- wodociągów, oznaczony symbolem **W**,

- kanalizacji, oznaczony symbolem **K**;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) oznaczenia wymiarowe (w metrach);

7) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza;

8) granice strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych;

9) granice jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP);

10) granice strefy ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych;

11) stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków;

12) granica terenu zamkniętego;

13) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych;

14) osie dwutorowej linii kablowej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasami technologicznymi;

15) osie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi;

16) osie gazociągów wraz ze strefami kontrolowanymi.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12º, w tym stropodach stanowiący jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku;

2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 30º do 45º, o ile z ustaleń szczegółowych uchwały nie wynika inaczej;

3) **modernizacji** - należy przez to rozumieć ogół robót budowlanych i prac instalacyjnych, mający na celu trwałe podniesienie wartości użytkowej obiektów budowlanych, w tym budynków oraz sieci infrastruktury technicznej i komunikacji (obejmujący także całkowitą wymianę nie posiadającej potencjału modernizacyjnego części obiektu budowlanego), jak również dostosowanie ich parametrów do aktualnych wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz do aktualnych wymagań technologicznych;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą (samodzielnie bądź łącznie z liniami rozgraniczającymi) część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie zabudowy, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:

   a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

   b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,

   c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,

   d) ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;

5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć określony w uchwale sposób przeznaczenia terenu oraz sposób użytkowania obiektów budowlanych z nim związanych, wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;

7) **sieciach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci uzbrojenia technicznego terenu służące przesyłowi i dystrybucji energii cieplnej, energii elektrycznej, wody i paliw gazowych, a także sieci telekomunikacyjne i teleinformatyczne oraz sieci służące odprowadzaniu ścieków (takie jak: ciepłociąg, linia i trakcja elektroenergetyczna, wodociąg, gazociąg, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz teletechniczna), wraz z zainstalowanymi na nich: armaturą, towarzyszącymi instalacjami i wyposażeniem oraz konstrukcjami wsporczymi;

8) **strefie ochrony sanitarnej cmentarza** – należy przez to rozumieć oznaczony na rysunku planu obszar o zasięgu odpowiednio 50 m i 150 m, licząc od granicy terenu cmentarza, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone w ustaleniach planu;

9) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, o których mowa w przepisach ustawy - Prawo budowlane, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiące wyposażenie terenu, takie jak: budynki gospodarcze i garażowe, parkingi terenowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej lokalizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi oraz obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², w tym handel detaliczny (artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego), usługi hotelarskie (hotele, pensjonaty, hostele i inne miejsca krótkotrwałego zakwaterowania), usługi gastronomiczne (restauracje, bary i obiekty małej gastronomii), usługi edukacyjne i szkoleniowe, usługi finansowe, ubezpieczeniowe i pocztowe (oddziały bankowe, biura kredytowe i ubezpieczeniowe, agencje pocztowe i kurierskie, kantory walutowe), usługi opieki zdrowotnej i pielęgnacji (gabinety lekarskie i fizjoterapeutyczne, lecznice weterynaryjne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne), usługi najmu i pośrednictwa (wypożyczalnie, biura pośrednictwa pracy i obrotu nieruchomościami), usługi turystyki sportu i rekreacji (biura turystyczne, kluby sportowe, sale i zorganizowane miejsca ćwiczeń fizycznych), usługi prawne i projektowe, usługi poligraficzne, usługi naprawy urządzeń elektrycznych i elektronicznych, usługi szewskie, krawieckie i ślusarskie, pralnie, placówki opiekuńcze i oświatowo-wychowawcze (żłobki,

kluby dziecięce, przedszkola, świetlice środowiskowe) oraz pozostałe biura i siedziby osób fizycznych i prawnych wykonujących działalność gospodarczą, związków, stowarzyszeń i organizacji;

11) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym;

12) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć przestrzeń pomiędzy powierzchnią terenu a płaszczyzną równoległą do tej powierzchni terenu, ograniczającą w pionie wysokość obiektów budowlanych, przy czym wysokość budynków należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne

§ 4. Określa się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakazuje się stosowania dachów o połaciach mijających się na wysokości kalenicy;

2) pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono w ustaleniach szczegółowych uchwały.

§ 5. Określa się zasady ochrony środowiska i przyrody:

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

2) ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Nysa oraz zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;

3) obowiązuje zachowanie ograniczeń wynikających z przepisów w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

§ 6. Dla obszaru objętego ustaleniami planu brak jest rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego, dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazów, jak również nie ustalono lokalizacji i granic krajobrazów priorytetowych.

§ 7. 1. Określa się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - ustala się strefę ochrony konserwatorskiej - zabytków archeologicznych, o przebiegu granic określonym na rysunku planu, na obszarze której:

1) przedmiotem ochrony są stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków:

a) Głębinów nr 16 (nr 57 na obszarze 93-31 AZP) - osada kultury przeworskiej,

b) Goświnowice nr 3 (nr 47 na obszarze 93-31 AZP) - ślad osadnictwa neolitycznego, punkt osadniczy kultury przeworskiej,

c) Goświnowice nr 4 (nr 48 na obszarze 93-31 AZP) - ślad osadnictwa neolitycznego, punkt osadniczy kultury łużyckiej,

d) Jędrzychów nr 1 (nr 49 na obszarze 93-31 AZP) - ślad osadnictwa kultury pucharów lejkowatych, ślad osadnictwa późnośredniowiecznego,

e) Jędrzychów nr 2 (nr 50 na obszarze 93-31 AZP) - ślad osadnictwa pradziejowego,

f) Radzikowice nr 2 (nr 2 na obszarze 93-31 AZP) - osada kultury pucharów lejkowatych, cmentarzysko kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej, punkt osadniczy wczesnośredniowieczny,

g) Radzikowice nr 3 (nr 3 na obszarze 93-31 AZP) - punkt osadniczy z okresu neolitu, punkt osadniczy kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej, ślad osadnictwa późnośredniowieczny,

h) Radzikowice nr 5 (nr 5 na obszarze 93-31 AZP) - punkt osadniczy neolityczny, punkt osadniczy kultury przeworskiej, ślad osadnictwa późnośredniowieczny,

i) Radzikowice nr 7 (nr 7 na obszarze 93-31 AZP) - osada neolityczna, cmentarzysko kultury ceramiki wstęgowej kłutej, punkt osadniczy kultury łużyckiej, osada kultury przeworskiej, punkt osadniczy wczesnośredniowieczny,

j) Radzikowice nr 10 (nr 10 na obszarze 93-31 AZP) - punkt osadniczy kultury łużyckiej, punkt osadniczy kultury przeworskiej, ślad osadnictwa późnośredniowiecznego,

k) Radzikowice nr 12 (nr 12 na obszarze 93-31 AZP) - punkt osadniczy kultury łużyckiej, punkt osadniczy późnośredniowieczny,

l) Radzikowice nr 16 (nr 16 na obszarze 93-31 AZP) - punkt osadniczy kultury pucharów, lejkowatych, cmentarzysko kultury łużyckiej, ślad osadnictwa późnośredniowiecznego,

m) Radzikowice nr 20 (nr 20 na obszarze 93-31 AZP) - punkt osadniczy kultury pucharów lejkowatych, punkt osadniczy wczesnośredniowieczny,

n) Radzikowice nr 22 (nr 22 na obszarze 93-31 AZP) - punkt osadniczy neolityczny,

o) Radzikowice nr 29 (nr 29 na obszarze 93-31 AZP) - ślad osadnictwa z epoki kamienia, punkt osadniczy neolityczny, ślad osadnictwa kultury łużyckiej,

p) Radzikowice nr 40 (nr 36 na obszarze 93-31 AZP) - punkt osadniczy kultury pucharów lejkowatych, ślad osadnictwa późnośredniowieczny,

q) Radzikowice nr 41 (nr 37 na obszarze 93-31 AZP) - pradziejowy ślad osadnictwa, punkt osadniczy późnośredniowieczny,

r) Radzikowice nr 42 (nr 38 na obszarze 93-31 AZP) - ślad osadnictwa pradziejowego, punkt osadniczy wczesnośredniowieczny,

s) Radzikowice nr 43 (nr 39 na obszarze 93-31 AZP) - ślad osadnictwa pradziejowego, punkt osadniczy późnośredniowieczny,

t) Radzikowice nr 44 (nr 40 na obszarze 93-31 AZP) - ślad osadnictwa z epoki kamienia, ślad osadnictwa nowożytnego;

2) przedmiotem ochrony są zabytki archeologiczne w obrębie historycznego układu wsi Radzikowice;

3) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań, określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach obszaru objętego ustaleniami planu nie udokumentowano występowania dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. Określa się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) obszarami przestrzeni publicznej na obszarze objętym planem są:

a) teren cmentarza, oznaczony symbolem **ZC**,

b) tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami: **KDGP1**, **KDGP2**, **KDG1** i **KDG2**, **KDZ1**, **KDZ2** i **KDZ3**, **KDL1** i **KDL2**, **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**;

2) w granicach obszarów przestrzeni publicznych dopuszcza się wyposażenie terenów w urządzenia techniczne sytuowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a także zagospodarowanie terenów zielenią o funkcjach ozdobnych, ochronnych i rekreacyjnych.

§ 9. Określa się ogólne zasady kształtowania zabudowy:

1) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych oraz zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wysokość technicznych obiektów elektroenergetycznych, telekomunikacyjnych, teleinformatycznych oraz kolejowych, takich jak: napowietrzne linie, sieci trakcyjne i wolno stojące maszty antenowe (wraz ze wsporczymi elementami konstrukcyjnymi i instalacjami odgromowymi) nie może przekraczać 50 m;

3) w stosunku do istniejących przed dniem wejścia w życie planu budynków lub ich części, niespełniających sposobem ukształtowania dachu, materiałem pokrycia dachu, swym usytuowaniem na działce, wysokością i gabarytami, a także wskaźnikami zagospodarowania terenu (wskaźnikami: minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej) wymogów określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, dopuszcza się roboty budowlane polegające na odbudowie, remoncie, przebudowie oraz rozbiórce;

4) niezależnie od ustaleń zawartych w ustaleniach szczegółowych uchwały dopuszcza się wprowadzenie w połaciach dachów lukarn i okien połaciowych, a także dowolne ukształtowanie zadaszeń lukarn, wejść do budynków, ganków, tarasów i werand - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Określa się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, granice terenów ochrony bezpośredniej wyznaczonych dla studni nr 3, 4 i 5 ujęcia wód podziemnych w Goświnowicach, na których obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z właściwych z decyzji administracyjnych oraz z przepisów ustawy – Prawo wodne;

2) uwzględnia się granice jednostek planistycznych gospodarowania wodami, na których obowiązują ustalenia „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”:

   a) jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): „Cielnica od źródła do Korzkwi” o kodzie RW600017127449 i „Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia”, o kodzie PLRW6000191299, stanowiących część scalonej części wód o kodzie SO0912, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

   b) jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) Nr 109, o kodzie PLGW6000109, w zasięgu której obszar objęty planem położony jest w całości;

3) względnia się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, granicę terenu zamkniętego w rozumieniu przepisów odrębnych, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, na którym obowiązują ustalenia § 27.

2. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie ustanowiono granic terenów górniczych, obszarów sszczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych wymagających określenia sposobów zagospodarowania takich terenów i obszarów.

§ 11. 1. Określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) minimalna szerokość frontu działki: 2 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 10 m²;

3) kąt nachylenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45º - 125º.

2. Dla terenów rolniczych oznaczonych symbolami: **R1**, **R2**, **R3**, **R4**, **R5**, **R6**, **R7**, **R8**, **R9**, **R10**, **R11**, **R12**, **R13** i **R14** oraz terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2** i **RM3** nie zachodzi potrzeba określenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - z uwagi na przeznaczenie tych terenów w planie na cele rolne.

§ 12. Określa się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza obowiązują następujące nakazy, zakazy i ograniczenia:

   a) w zasięgu 150 m, licząc od granic terenu cmentarza, obowiązuje zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej, na zasadach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w zasięgu 50 m, licząc od granic terenu cmentarza, zakazuje się sytuowania nowych: budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności;

2) w pasach technologicznych o wyznaczonych dla linii elektroenergetycznych (napowietrznych i kablowych), obowiązuje:

a) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów osiągających docelową wysokość większą niż 3 m, mogącą grozić kontaktem z przewodami napowietrznej linii elektroenergetycznej,

b) zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów linii elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych i w normach,

c) zachowanie poziomów pól elektromagnetycznych w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi na poziomie określonym w przepisach wydanych na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) w strefach kontrolowanych gazociągów, o których mowa w § 14 pkt 6, uwzględnia się nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, przy czym w przypadku likwidacji gazociągu oznaczenie na rysunku planu strefy kontrolowanej dla tego gazociągu przestaje obowiązywać;

4) w określonych na rysunku planu granicach terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych, obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

a) za pośrednictwem dróg publicznych: obwodnicy Nysy w ciągu drogi krajowej nr 46 na terenach **KDGP1** i **KDGP2**, drogi powiatowej nr 1663 O na terenach **KDG1** i **KDG2**, drogi powiatowej nr 1656 O na terenach **KDZ1** i **KDZ2** oraz pozostałych dróg gminnych na terenach: **KDZ3**, **KDL1** i **KDL2**, **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**, przy czym dopuszcza się przebudowę i modernizację dróg, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych,

b) za pośrednictwem linii kolejowej nr 137 relacji Katowice-Legnica na terenie oznaczonym symbolem **KK**, przy czym dopuszcza się modernizację (w tym elektryfikację) i rozbudowę tej linii, także w sposób umożliwiający obsługę terenów oznaczonych symbolami: **P/U1**, **P/U2**, **P/U3**, **P/U5** i **P/U6 -** za pośrednictwem bocznic kolejowych;

2) obowiązuje usytuowanie określonych w przepisach szczegółowych uchwały miejsc do parkowania na działce budowlanej, z którą związany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, przy czym dopuszcza się wliczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych w garażach;

3) obowiązuje utwardzenie nawierzchni naziemnych miejsc do parkowania.

§ 14. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym napięciu do 15 kV, przy czym dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych:

- modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający zaopatrzenie nowych odbiorców, przy czym na terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje budowa nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia jako linii kablowych,

- dopuszcza się kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych, przy czym w przypadku skablowania linii, nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasach technologicznych, o których mowa w pkt 2 lit. c i d należy stosować odpowiednio,

b) z odnawialnych źródeł energii;

2) wzdłuż linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej o maksymalnym napięciu do 15 kV należy uwzględnić pasy technologiczne o szerokości:

a) dla linii napowietrznych 15 kV - 15 m (po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach),

b) dla linii napowietrznych 0,4 kV - 3 m (po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach),

c) dla linii kablowych 15 kV - 3 m (po 1,5 m od osi linii w obu kierunkach),

d) dla linii kablowych 0,4 kV - 2 m dla (po 1 m od osi linii w obu kierunkach);

3) dla nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV:

a) obowiązuje zapewnienie przestrzeni zapewniającej dostęp do urządzeń elektroenergetycznych, o minimalnej szerokości 1,5 m,

b) w przypadku wydzielenia w granicach terenu działki przeznaczonej pod lokalizację stacji transformatorowej, dopuszcza się całkowite zabudowanie i utwardzenie jej powierzchni;

4) uwzględnia się, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, przebieg dwutorowej linii kablowej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV z kablami światłowodowymi i infrastrukturą towarzyszącą, dla której ustala się pas technologiczny o szerokości 10 m (po 5 m od osi linii w obu kierunkach);

5) ustala się zaopatrzenie w gaz:

a) z istniejącej sieci dystrybucyjnej o maksymalnym ciśnieniu roboczym do 0,5 MPa, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy gazowych do granic poszczególnych działek budowlanych oraz lokalizację w granicach tych działek skrzyń przyłączeniowych z zaworem głównym, gazomierzem i pozostałą niezbędną armaturą, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym powyżej 0,5 MPa ustala się godnie z przepisami odrębnymi:

a) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200/150 MOP 6,3 MPa relacji Lewin Brzeski – Paczków na odcinku Hanuszów – Otmuchów, o szerokości 6 m (po 3 m na stronę, licząc od osi gazociągu), przy czym w przypadku wyłączenia tego gazociągu z eksploatacji wygaśnięciu podlegają ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane z wyznaczoną strefą kontrolowaną,

b) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0 MPa MOP 3,6 MPa stanowiącego odgałęzienie od gazociągu Lewin Brzeski - Nysa do Stacji Gazowej Nysa Grodkowska, o szerokości 50 m (po 25 m na stronę, licząc od osi gazociągu);

7) ustala się zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się modernizację i rozbudowę tej sieci w sposób umożliwiający budowę przyłączy wodociągowych do granic poszczególnych działek budowlanych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) ze studni, z wyłączeniem terenów położonych w zasięgu strefy ochrony sanitarnej cmentarza;

8) ustala się zasady gospodarki ściekowej:

a) odprowadzanie ścieków komunalnych przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

b) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, a następnie do własnej oczyszczalni ścieków, do okresowo opróżnianego zbiornika bezodpływowego nieczystości ciekłych spełniającego wymagania określone w przepisach odrębnych lub przez sieć kanalizacji do oczyszczalni ścieków,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony lub do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) dopuszcza się, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną:

a) z indywidualnych lub grupowych źródeł o wysokiej sprawności grzewczej i niskim poziomie emisji zanieczyszczeń do atmosfery,

b) z odnawialnych źródeł energii;

10) dopuszcza się modernizację oraz budowę sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) w granicach wszystkich wyznaczonych w planie terenów dopuszcza się lokalizację wszelkich urządzeń towarzyszących, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej, takich jak: elektroenergetyczne stacje transformatorowe, stacje redukcyjno-pomiarowe gazu i pompownie ścieków -na zasadach określonych w przepisach odrębnych, przy czym na terenach rolnych i leśnych lokalizacja rządzeń towarzyszących sieci infrastruktury technicznej nie może naruszać przepisów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych;

12) w przypadku kolizji pomiędzy docelowym sposobem zabudowy i zagospodarowania terenu wynikającym z ustaleń planu a istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, należy przewidzieć przebudowę tych sieci;

13) o ile w przepisach szczegółowych uchwały nie określono inaczej, dopuszcza się rozmieszczanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 15. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie zachodzi potrzeba określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **MN1**, **MN2**, **MN3**, **MN4**, **MN5** i **MN6** określa się:

1) przeznaczenie terenów - zabudowa jednorodzinna w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym w przypadku wydzielenia lokalu użytkowego dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

2) zasady ochrony środowiska:

a) obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska,

b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną wyłącznie w układzie wolnostojącym,

b) sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy dopuszcza się wyłącznie dla budynków garażowych i gospodarczych,

c) na terenach **MN1**, **MN2** i **MN6** ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką lub materiałem wizualnie zbliżonym do dachówki, przy czym dopuszcza się:

- na terenie **MN3 -** stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 10º - 45º,

- na terenie **MN4 -** stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 20º - 45º,

- na terenie **MN5** oraz na budynkach gospodarczych i garażowych o wysokości nieprzekraczającej 4 m - stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 20º (w tym dachów płaskich) o dowolnym materiale pokrycia,

e) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 9 m (nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wliczając kondygnacji podziemnej z garażem posiadającym rampę wjazdową),
- dla wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych: 4,5 m dla przy dachach stromych i 3 m przy dachach płaskich,

f) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,9,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,35,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 2 stanowiska na 1 mieszkanie,
- 1 stanowisko na 1 lokal użytkowy wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 700 m²;

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

§ 17. Dla **terenów zabudowy usługowej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami **U1** i **U2**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - zabudowa usługowa, przez co rozumie budynki służące prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie handlu detalicznego i hurtowego w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², usług nieuciążliwych oraz rzemiosła, w tym rzemiosła produkcyjnego, wraz z obiektami magazynowymi, gospodarczymi, garażowymi oraz placami składowymi;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45º (w tym dachów płaskich), przy czym:

- dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 20º - 45º obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem wizualnie zbliżonym do dachówki,
- dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 20º (w tym dachów jednospadowych i płaskich) dopuszcza się dowolny materiał pokrycia,

b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,

c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 1,20,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,4,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 stanowisko na 2 zatrudnionych na jednej zmianie,
- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska, w tym jedno spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

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

§ 18. Dla **terenów rolniczych**, wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **R1**, **R2**, **R3**, **R4**, **R5**, **R6**, **R7**, **R8**, **R9**, **R10**, **R11**, **R12**, **R13** i **R14**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, na których dopuszcza się, z zastrzeżeniem pkt 4:

a) lokalizację budowli rolniczych z wyłączeniem lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce, komór fermentacyjnych, biogazowni oraz myjni płytowych dla pojazdów, urządzeń rolniczych i innych pojazdów transportowych,

b) urządzenia melioracji wodnych, stawy hodowlane, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji dla mieszkańców wsi i na potrzeby rolnictwa, drogi dojazdowe do gruntów rolnych, zakrzewienia i zadrzewienia śródpolne,

c) budowle, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia towarzyszące niewymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze lub zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w przepisach odrębnych;

2) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dla budowli rolniczych przekrytych dachem, takich jak wiaty, dopuszcza się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 45º (w tym dachów płaskich), na których dopuszcza się dowolny materiał pokrycia,

b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 16 m,

c) obowiązują odległości w zabudowie oraz zasady lokalizacji budowli rolniczych wynikające z przepisów odrębnych, przy czym zakazuje się lokalizacji budowli rolniczych w odległości większej niż 50 m od terenów: **P/U1**, **P/U2**, **P/U3**, **P/U4**, **P/U5**, **P/U6** i **P/U7**;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,001 - 0,1,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,1,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów odrębnych, a także budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej w zakresie chowu i hodowli zwierząt oraz przetwórstwu rolno–spożywczemu, w tym produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny,

b) oprócz zakazów określonych w lit. a, na terenach: **R4**, **R5**, **R7**, **R11** i **R14** obowiązuje zakaz lokalizacji budowli rolniczych w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) na terenach: **R3**, **R4**, **R5** i **R11** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

§ 19. Dla **terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **RM1**, **RM2** i **RM3**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - zabudowa zagrodowa w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady ochrony środowiska - obowiązuje zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie ustawy - Prawo ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) na terenie **RM1**:

- dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- obowiązuje zachowanie formy architektonicznej dachów stromych, pokrytych dachówką lub materiałem wizualnie zbliżonym do dachówki,

c) na terenach **RM2** i **RM3** dopuszcza się:

- stosowanie dachów stromych, o symetrycznie nachylonych połaciach, dwuspadowych lub wielospadowych, pokrytych dachówką lub materiałem wizualnie zbliżonym do dachówki,
- stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 22º (w tym dachów jednospadowych i płaskich), o dowolnym materiale pokrycia,

d) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- dla budynków i budowli przekrytych dachem - 12 m przy dachach stromych i 9 m przy dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 22º,
- dla pozostałych budowli - 12 m,

e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 1,05,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,30,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 %,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 2 stanowiska na 1 mieszkanie;

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

§ 20. Dla **terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **P/U1**, **P/U2**, **P/U3**, **P/U4**, **P/U5**, **P/U6** i **P/U7**, określa się:

1) przeznaczenie terenów:

a) obiekty instalacje i urządzenia produkcji, przetwórstwa, logistyki, transportu, składowania i magazynowania, a także towarzyszące im parkingi, stacje paliw płynnych, place składowe i manewrowe oraz bocznice kolejowe, spełniające warunki techniczne określone w przepisach odrębnych,

b) obiekty, instalacje i urządzenia produkcji energii elektrycznej lub cieplnej z odnawialnych źródeł energii słońca o mocy przekraczającej 100 kW, przy czym:

- dopuszcza się wyłącznie systemy fotowoltaiczne oraz słoneczne systemy grzewcze - dla paneli i kolektorów słonecznych obowiązuje stosowanie powłok antyrefleksyjnych eliminujących efekt potencjalnego zagrożenia olśnieniem awifauny,
- zakazuje się rozmieszczania urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem siły wiatru (elektrowni wiatrowych) i biogazowni,
- dopuszcza się wyłącznie instalacje, nie wymagające określenia stref ochronnych, lub których strefy ochronne zawierają się w granicach wyznaczonych na rysunku terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,

c) zabudowa usługowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie handlu detalicznego i hurtowego (z wyłączeniem handlu wielkopowierzchniowego w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²), usług oraz rzemiosła, wraz z towarzyszącymi im obiektami magazynowymi, gospodarczymi, garażowymi oraz placami składowymi i parkingami;

2) zasady ochrony środowiska - na terenach: **P/U1**, **P/U2**, **P/U3**, **P/U5** i **P/U6** dopuszcza się:

a) realizację przedsięwzięć znacząco oddziaływujących na środowisko określonych w przepisach odrębnych,

b) lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

3) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej konstrukcji, ukształtowaniu i materiale pokrycia, odpowiadającym rozpiętości konstrukcji i funkcji obiektów,

b) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- 40 m na terenach: **P/U1**, **P/U2**, **P/U3**, **P/U5** i **P/U6**, przy czym wysokość niebędących budynkami instalacji przemysłowych, urządzeń technicznych, a także części budowlanych urządzeń technicznych nie może przekraczać 60 m,

- 18 m na terenie: **P/U4**,

- 12 m dla budynków oraz 18 m dla budowli niebędących budynkami na terenie **P/U7**,

c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

d) dopuszcza się lokalizowanie bocznic kolejowych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 2,0,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 stanowisko na 4 zatrudnionych na jednej zmianie,

- 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, lecz nie mniej niż 2 stanowiska,

e) minimalna liczba miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 –15,

- 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,

- 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100,

- 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na terenie **P/U5** obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych;

6) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko - w liniach rozgraniczających terenów: **P/U1**, **P/U2**, **P/U3**, **P/U4**, **P/U5**, **P/U6** i **P/U7**;

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

§ 21. Dla **terenów lasów**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **ZL1**, **ZL2**, **ZL3** i **ZL4**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - lasy w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3, a także grunty przeznaczone do wprowadzania lasu na powierzchnie inne niż leśne;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się z uwagi na zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, przy czym:

   a) zakaz obejmuje budynki wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej,

   b) dopuszcza się urządzenia melioracji wodnych, miejsca składowania drewna, a także urządzenia turystyczne;

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

§ 22. Dla **terenu cmentarza**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **ZC**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - cmentarz, rozumiany jako teren oraz związane z nim obiekty służące chowaniu zmarłych (w grobach ziemnych, grobach murowanych, grobach rodzinnych, katakumbach i kolumbariach), a także zaspokajaniu potrzeb religijnych oraz administracji i utrzymaniu cmentarza;

2) zasady kształtowania zabudowy:

   a) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej konstrukcji, ukształtowaniu i materiale pokrycia, odpowiadającym funkcji obiektów,

   b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m, za wyjątkiem wież i dzwonnic, których wysokość nie może przekraczać 12 m,

   c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

   a) intensywność zabudowy w przedziale: 0,01 - 0,10,

   b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,20, przy czym nie uwzględnia się powierzchni zajętej przez groby, katakumby i kolumbaria,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,

   d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia;

4) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego - linie rozgraniczające terenu stanowią równocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

§ 23. Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **WS**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - cieki naturalne oraz kanały i rowy melioracyjne wraz z ich obudową biologiczną, a także urządzenia wodne, urządzenia melioracji wodnych niezaliczone do urządzeń wodnych oraz prowadzone przez wody powierzchniowe obiekty mostowe, przepusty i sieci infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się z uwagi na zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 3;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem elementów określonych w pkt 1;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

§ 24. Dla **terenów dróg publicznych**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **KDGP1** i **KDGP2**, **KDG1** i **KDG2**, **KDZ1**, i **KDZ2** i **KDZ3**, **KDL1** i **KDL2** oraz **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, określone na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, jako drogi:

   a) klasy głównej ruchu przyśpieszonego, oznaczone symbolami: **KDGP1** i **KDGP2**,

   b) klasy głównej, oznaczone symbolami: **KDG1** i **KDG2**,

   c) klasy zbiorczej, oznaczone symbolami: **KDZ1**, **KDZ2** i **KDZ3**,

   d) klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **KDL1** i **KDL2**,

   e) klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **KDD1**, **KDD2** i **KDD3**;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

   a) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi i z oznaczeniami na rysunku planu, wynikającymi z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tych dróg,

   b) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych,

   c) dopuszcza się przebudowę i modernizację dróg, przy zachowaniu parametrów wynikających z przepisów odrębnych,

   d) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

   e) w granicach terenów **KDL1** i **KDD1** dopuszcza się lokalizację skrzyżowań z bocznicami kolejowymi, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, przy dopuszczeniu przewidzianych przepisami odrębnymi elementów zagospodarowania pasa drogowego;

5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

   a) linie rozgraniczające terenów **KDGP1** i **KDGP2** stanowią równocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

   b) inie rozgraniczające terenów: **KDG1** i **KDG2**, **KDZ1**, **KDZ2** i **KDZ3**, **KDL1** i **KDL2** oraz **KDD1**, **KDD2** i **KDD3** stanowią równocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

§ 25. Dla **terenów dróg wewnętrznych**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **KDW1**, **KDW2**, **KDW3** i **KDW4**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - drogi wewnętrzne rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych;

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu - nie zachodzi potrzeba określenia ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy, o którym mowa w pkt 4;

3) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

   a) ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, wynikającymi z aktualnego przebiegu granic działek ewidencyjnych oraz istniejącego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów przyległych do tych dróg,

b) dopuszcza się realizację nawierzchni dróg wewnętrznych jednoprzestrzennie, bez wyodrębnionego chodnika i jezdni,

c) dopuszcza się utwardzenie całej powierzchni terenu,

d) dopuszcza się przebudowę i modernizację drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się wydzielenie miejsc do parkowania, przy czym obowiązuje wydzielenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości określonej w przepisach ustawy o drogach publicznych dla strefy ruchu lub strefy zamieszkania;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

§ 26. Dla **terenu kolei**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **KK**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - obszar kolejowy w rozumieniu przepisów odrębnych, obejmujący w szczególności tereny linii kolejowej oraz pozostałe elementy infrastruktury kolejowej;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,

b) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnej geometrii i o dowolnym pokryciu, dostosowanym do funkcji obiektów, w tym dachów płaskich,

c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m dla budynków oraz 50 m dla obiektów, instalacji i urządzeń radiokomunikacyjnych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,3,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,3,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5 %,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na 2 zatrudnionych na jednej zmianie, w tym jedno stanowisko spełniające wymagania dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

4) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego - linie rozgraniczające terenu stanowią równocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ze szczególnym uwzględnieniem realizacji inwestycji związanych z modernizacją linii kolejowych, z uwzględnieniem wdrożenia systemów zarządzania ruchem kolejowym i sterowania pociągiem;

5) granice terenu zamkniętego, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, który:

a) stanowi teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych, ustalony przez ministra właściwego do spraw transportu,

b) nie wymaga określenia strefy ochronnej;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

§ 27. Dla **terenów infrastruktury technicznej - elektroenergetyki**, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami: **E1**, **E2** i **E3**, określa się:

1) przeznaczenie terenów - obiekty i urządzenia służące przesyłowi oraz dystrybucji energii elektrycznej, ze szczególnym uwzględnieniem:

a) na terenie **E1** - główny punkt zasilania GPZ 110/15 kV „Radzikowice”, w tym zabudowa związana z utrzymaniem, zarządzaniem oraz obsługą techniczną i administracyjną sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) na terenach **E2** i **E3** - stacje transformatorowe 15/0,4 kV;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) na terenach **E1** i **E3** ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 30º, jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznie nachylonych połaciach, o dowolnym materiale pokrycia, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie,

b) na terenie **E2** obowiązuje zachowanie formy architektonicznej stacji, ze stromym, dwuspadowym dachem pokrytym dachówką ceramiczną,

c) wysokość zabudowy nie może przekraczać:

- na terenie **E1** - 5 m dla budynków oraz 45 m dla pozostałych budowli, urządzeń i instalacji niebędących budynkami, takich jak kratownicowe konstrukcje wspornicze i odgromowe, których wysokość nie może przekraczać 45 m,

- na terenach **E2** i **E-3** - 9 m,

d) na terenie **E1** ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu,

e) na terenach **E2** i **E-3** dla istniejących stacji transformatorowych nie zachodzi potrzeba określenia linii zabudowy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu **E1** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,5,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia w planie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej, przy czym dla potrzeb krótkotrwałego dozoru, napraw i konserwacji urządzeń elektroenergetycznych lub utrzymania czystości i porządku dopuszcza się lokalizację stanowisk dla pojazdów technicznych;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów **E2** i **E-3** (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 1,6,

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia na tym terenie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;

5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

a) linie rozgraniczające terenu **E1** stanowią równocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,

b) linie rozgraniczające terenów **E2** i **E3** stanowią równocześnie granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

§ 28. Dla **terenu infrastruktury technicznej - wodociągów**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **W**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia służące ujmowaniu, uzdatnianiu i dostarczaniu wody, w tym zabudowa związana z utrzymaniem, zarządzaniem oraz obsługą techniczną i administracyjną sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska - na części terenu, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, obowiązują ustalenia § 10 ust. 1 pkt 1 wynikające z ustanowienia terenu ochrony bezpośredniej wyznaczonego dla ujęcia wód podziemnych;

3) zasady kształtowania zabudowy:

   a) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 30º, jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznie nachylonych połaciach, pokrytych dachówką lub materiałem wizualnie zbliżonym do dachówki, przy czym na dachach płaskich, dopuszcza się dowolne pokrycie,

   b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 9 m,

   c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

   a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 0,5,

   b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,5,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,

   d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 stanowisko na 2 zatrudnionych na jednej zmianie, spełniające wymagania określone dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

5) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego - linie rozgraniczające terenu stanowią równocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

§ 29. Dla **terenu infrastruktury technicznej - kanalizacji**, wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem **K**, określa się:

1) przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia służące odprowadzaniu ścieków, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń przepompowni ścieków Radzikowice;

2) zasady kształtowania zabudowy:

   a) ustala się obowiązek stosowania dachów o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 30º, jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o symetrycznie nachylonych połaciach, o dowolnym materiale pokrycia, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie,

   b) wysokość zabudowy nie może przekraczać 5 m,

   c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, o przebiegu w śladzie linii rozgraniczających teren;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów (w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej):

   a) intensywność zabudowy w przedziale 0,01 - 1,0,

   b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 1,0,

   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% (dopuszcza się zabudowanie i utwardzenie całej powierzchni działki budowlanej),

   d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie zachodzi potrzeba określenia z uwagi na brak dopuszczenia na tym terenie zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi lub wymagającej stałej obsługi komunikacyjnej;

4) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego - linie rozgraniczające terenu stanowią równocześnie granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 0,01 %.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nysie.

Przewodniczący Rady

Paweł Nakonieczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXV/548/21
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 24 lutego 2021 r.

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WAŁBRZYSKIEJ SPECJALNEJ STREFY EKONOMICZNEJ WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGŁYMI WSI RADZIKOWICE, GOŚWINOWICE I JĘDRZYCHÓW

SKALA 1:2000

0 100 200

RADZIKOWICE

GOŚWINOWICE

JĘDRZYCHÓW

Obręb Radzikowice

Obręb Jędrzychów

Obręb Goświnowice

R1 R2 R3 R4 R5 R6 R7 R8 R9 R10 R11 R12 R13 R14

P/U1 P/U2 P/U3 P/U4 P/U5 P/U6 P/U7

E1 E2 E3

ZL1 ZL2 ZL3 ZL-4

ZC

WS

RM1 RM2 RM3

MN1 MN2 MN3 MN4 MN5 MN6

U1 U2

K

W

KDZ1 KDZ2 KDZ3

KDG1 KDG2

KDGP1 KDGP2

KDL1

KDD1 KDD2

KDW1 KDW2 KDW3 KDW4

KK

2 (2/93-31 AZP)

22 (22/93-31 AZP)

10 (10/93-31 AZP)

12 (12/93-31 AZP)

3 (3/93-31 AZP)

5 (5/93-31 AZP)

16 (16/93-31 AZP)

40 (36/93-31 AZP)

7 (7/93-31 AZP)

41 (37/93-31 AZP)

43 (39/93-31 AZP)

42 (38/93-31 AZP)

20 (20/93-31 AZP)

29 (29/93-31 AZP)

44 (40/93-31 AZP)

4 (48/93-31 AZP)

3 (47/93-31 AZP)

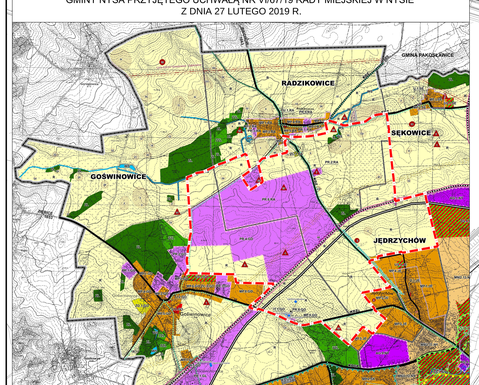
1 (49/93-31 AZP)

2 (50/93-31 AZP)

16 (57/93-31 AZP)

linia kolejowa Nr 137 relacji Kątowice - Legnica

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR V/67/19 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 27 LUTEGO 2019 R.



SKALA 1: 10 000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA

I. OZNACZENIE BĘDĄCE OBOWIĄZUJĄCYMI USTALENIAMI PLANU

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICE OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
R	TERENY ROLNICZE
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
P/U	TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZL	TERENY LASÓW
ZC	TEREN CMENTARZA
WS	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
KDGP	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY GŁÓWNEJ
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY ZBIORCZEJ
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KK	TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- ELEKTROENERGETYKI
W	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGÓW
K	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACJI
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
74,7	OZNACZENIA WYMIAROWE (W METRACH)
	GRANICE STREFY OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA
	GRANICE STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	GRANICE JEDNOLITYCH CZĘŚCI WÓD POWIERZCHNIOWYCH (JCWP)
	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
AZ	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	GRANICE TERENÓW POD BUDOWĘ URZĄDZEŃ WTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCYCH 100 kW, A TAKŻE ICH STREF OCHRONNYCH
	OSIE DWUTOROWEJ LINII KABLOWEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
	OSIE NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASAMI TECHNOLOGICZNYMI
	OSIE GAZOCIĄGÓW WRAZ ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXV/548/21
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 24 lutego 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z terenami przyległymi wsi Radzikowice, Goświnowice i Jędrzychów został wyłożony do publicznego wglądu od 12 października do 10 listopada 2020 r. W wyznaczonym terminie, do dnia 26 listopada 2020 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), do wyłożonego projektu planu wpłynęła jedna uwaga podlegająca rozpatrzeniu przez Burmistrza Nysy w trybie określonym w art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W dniu 15 grudnia 2021 r. Burmistrz Nysy rozpatrzył uwagę wniesioną w dniu 26 listopada 2020 r., dotyczącą działki nr 850, obręb Jędrzychów – w zakresie przeznaczenia przedmiotowej działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, analogicznie jak terenu oznaczonego symbolem B31MN w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Jędrzychów i miasta Nysy w rejonie ulicy Otmuchowskiej i Józefa Chełmońskiego", uchwalonym uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 19 kwietnia 2018 r. poz. 1297). Burmistrz Nysy, po przeanalizowaniu treści uwagi, rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwagi ze względu na brak zgodności postulowanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa", przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. - teren, którego dotyczy uwaga położony jest w granicach niezabudowanych gruntów rolnych, poza granicami terenów o wpełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

3. Burmistrz Nysy, działając zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej w Nysie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z terenami przyległymi wsi Radzikowice, Goświnowice i Jędrzychów, wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

§ 2. Po zapoznaniu się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, treścią wniesionej uwagi oraz uzasadnieniem do rozstrzygnięcia dokonanego przez Burmistrza Nysy, o którym mowa w § 1 ust. 2, Rada Miejska w Nysie rozstrzyga o nieuwzględnieniu uwagi wniesionej w dniu 26 listopada 2020 r., dotyczącej działki nr 850, obręb Jędrzychów – w zakresie przeznaczenia przedmiotowej działki pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, analogicznie jak terenu oznaczonego symbolem B31MN w obowiązującym „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Jędrzychów i miasta Nysy w rejonie ulicy Otmuchowskiej i Józefa Chełmońskiego", uchwalonym uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 19 kwietnia 2018 r. poz. 1297).

§ 3. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności ponowienia czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXV/548/21
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 24 lutego 2021 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej wraz z terenami przyległymi wsi Radzikowice, Goświnowice i Jędrzychów, przedmiotem rozstrzygnięcia są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, polegające na:

1) budowie ulic i ciągów komunikacji pieszej:

a) ok. 460 m drogi publicznej - ulicy klasy dojazdowej w granicach terenu **KDD2** (jezdnie, chodniki i odwodnienia),

b) nabyciu ok. 5170 m² gruntów pod realizację drogi publicznej - ulicy klasy dojazdowej w granicach terenu **KDD2**;

2) budowie sieci infrastruktury technicznej w granicach terenów: **KDD2**, **KDW2** i **KDW3**, w tym ok. 705 m zewnętrznej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 2. 1. Orientacyjny koszt realizacji inwestycji wymienionych w § 1 wyniesie 2 801 tys. zł, w tym:

1) budowa ulic i ciągów komunikacji pieszej: 1 609,5 tys. zł;

2) nabycie gruntów pod drogi: 726,2 tys. zł;

3) budowia sieci infrastruktury technicznej: 465,3 tys. zł.

2. Ostateczny koszt realizacji inwestycji wymienionych w § 1 uzależniony będzie od cen materiałów i usług obowiązujących w czasie realizacji inwestycji i ustalony zostanie w drodze przetargu publicznego na wykonanie inwestycji.

§ 3. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/548/21
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 24 lutego 2021 r.
Zalacznik4.xml

Na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11) dane przestrzenne w postaci cyfrowej.