

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Nysie**

**z dnia .....2018 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 994, poz. 1000, 1349 i 1432), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz w związku z uchwałą nr XXXIII/520/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 7 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska, Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa przyjętego uchwałą nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r.

**§ 2**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska, zwany w dalszej części uchwałą planem, obejmuje obszar w granicach określonych uchwałą nr XXXIII/520/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 7 marca 2017 r.
2. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu sporządzonego na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały oraz zawierającego wyrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa.
3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1, stanowiącymi jej integralne części są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej.

**§ 3**

1. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:
  - 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;
  - 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:
    - a) granice obszaru objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu numerem):
      - **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
      - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
      - **U** – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
      - **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
      - **UP** – tereny zabudowy usług publicznych,
      - **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
      - **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,

- **R** – tereny rolnicze,
  - **ZD** – teren ogrodów działkowych,
  - **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - **ZL** – lasy,
  - **ZC** – cmentarze,
  - **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy,
  - **WSs** – teren wód powierzchniowych śródlądowych – staw,
  - **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza,
  - **KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
  - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
  - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - **KPR** – teren komunikacji (ciąg pieszo – rowerowy),
  - **KS** – tereny komunikacji (miejsca do parkowania),
  - **KK** – teren komunikacji kolejowej,
  - **ITE** – tereny elektroenergetyki,
  - **ITK** – tereny kanalizacji,
  - **ITT** – teren telekomunikacji,
- d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - e) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,
  - f) granice terenów służących organizacji imprez masowych,
  - g) granicę strefy B ochrony konserwatorskiej,
  - h) granicę strefy ochrony archeologicznej.
2. Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych:
    - 1) granicę Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
    - 2) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
    - 3) granice pasów izolujących tereny cmentarzy;
    - 4) zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.
  3. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 109.
  4. Na rysunku planu następujące oznaczenie pełni funkcję informacyjną: zabytek (stanowisko) archeologiczne o określonej lokalizacji nr 1 (nr 17 na obszarze 94-31 AZP), nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.
  5. Ze względu na brak występowania problematyki, w planie nie określa się:
    - 1) dóbr kultury współczesnej;
    - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
    - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym);
    - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### § 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:
  - 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Nysie, której treść stanowi część tekstową planu i której integralnymi częściami są odpowiednio rysunek planu oraz wymagane rozstrzygnięcia;
  - 2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym (z wyróżnikiem cyfrowym);
  - 3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenu nie przeznaczonego w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, o ile ustalenia planu dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
  - 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;
  - 5) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć:

- a) komunikację wewnętrzną (w szczególności: place manewrowe, dojścia i dojazdy, ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ścieżki piesze), miejsca przeznaczone do parkowania,
  - b) zieleni urządzonej, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleni izolacyjną,
  - c) budowle terenowe, w szczególności podjazdy, schody, oczka wodne,
  - d) elementy systemu identyfikacji gminnej i przestrzennej (w szczególności drogowskazy, znaki, tablice kierunkowe, słupy i tablice ogłoszeniowe, gabloty i urządzenia informacyjne),
  - e) sieci infrastruktury technicznej,
  - f) obiekty i urządzenia ochrony przeciwpożarowej, przeciwpowodziowej;
- 6) **istniejącej działce lub zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień wejścia w życie niniejszego planu, działkę lub zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę, przed wejściem, niniejszego planu, w życie;
  - 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
    - a) wysokość budynków,
    - b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
  - 8) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – usługowej** – należy przez to rozumieć teren na którym oba przeznaczenia mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach;
  - 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ochrony zdrowia i lecznictwa, oświaty i kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, wykonywania wolnych zawodów, usług finansowych, usług obsługi firm i klienta, (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), działalności artystycznej, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej warsztaty samochodowe, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej tartaki i zakłady stolarskie, a także drobnej produkcji, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego;
  - 10) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć usługi, które nie należą do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także z wyłączeniem obiektów handlu hurtowego, usług drobnej produkcji, w tym zakładów stolarskich i ślusarskich, stacji paliw oraz funkcji usługowych wymagających otwartego składowania materiałów (z wyłączeniem usług ogrodniczych), baz transportowych;
  - 11) **zabudowie towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą budynki garaży, budynki gospodarcze, wiaty, pełniącą służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;
  - 12) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;
  - 13) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych, bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne;
  - 14) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy;
  - 15) **dachu wygiętym** – należy przez to rozumieć dach o powierzchni krzywej lub zwichrowanej;
  - 16) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
  - 17) **systemy elewacyjne w nowych technologiach** – należy przez to rozumieć systemy elewacyjne: aluminiowe, stalowe, ceramiczne, wentylowane (w tym z wykorzystaniem szkła).
2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

## Rozdział 2

**Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

## § 5

1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może zaistnieć samodzielnie.
2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco, przynależne zagospodarowanie terenu, o ile nie jest inaczej regulowane w przepisach niniejszego planu lub o ile nie jest wykluczone przepisami odrębnymi.

## § 6

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 MW, 2 MW, 3 MW, 4 MW, 5 MW, 6 MW, 7 MW, 8 MW, 9 MW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
    - b) zabudowa towarzysząca;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 4:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,8,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - f) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g i h,
    - g) wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 8,00 m,
    - h) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
    - i) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, dach wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12°.

## § 7

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 18MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 24 MN**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
    - b) zabudowa towarzysząca;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 4:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,8,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 40%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - f) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,00 m,
    - g) wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 8,00 m,
    - h) wysokość garaży, budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m, nie więcej niż 4,00 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,
    - i) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, dach wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°,

- z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12° dla budynków garaży, budynków gospodarczych,
- j) dopuszcza się stosowanie okien połciowych, lukarn, przykrytych dachem o wysokości kalenicy nie wyższej niż kalenica główna dachu oraz o liniach okapów prostopadłych do linii okapu dachu nad budynkiem lub o okapie równoległym z okapem dachu nad budynkiem;
- 4) dopuszcza się, zachowanie dachów płaskich w istniejącej zabudowie.

## § 8

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 MNU, 2 MNU, 3 MNU, 4 MNU, 5 MNU**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa na terenach oznaczonych symbolami **1 MNU, 2 MNU,**
    - c) zabudowa usługowa na terenach oznaczonych symbolami **3 MNU, 4 MNU, 5 MNU**;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa towarzysząca,
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,2,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%, z zastrzeżeniem lit. d,
    - d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 40%,
    - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, garaże,
    - g) wysokość budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12,00 m,
    - h) wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 8,00 m,
    - i) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m, nie więcej niż 4,00 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,
    - j) geometria dachu – dwuspadowy, czterospadowy o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, dach wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12° dla budynków garaży, budynków gospodarczych.

## § 9

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U, 6 U**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa nieuciążliwa;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa towarzysząca,
    - b) terenowe urządzenia sportu i rekreacji;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, w tym wielopoziomowe,
    - f) wysokość budynków – nie więcej niż 8,00 m z zastrzeżeniem lit. g,
    - g) wysokość budynków gospodarczych, garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,

- h) geometria dachu – dwuspadowy, o symetrycznym układzie połaci względem kalenicy dachu, wielospadowy, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $30 \div 45^\circ$ , z dopuszczeniem dachu płaskiego, o kącie nachylenia połaci dachu do  $12^\circ$ .

## § 10

1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 US**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług sportu i rekreacji;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa gastronomii,
    - b) zabudowa towarzysząca;
  - 3) usługi, o których mowa w pkt. 2 lit. a mogą być wbudowane w bryłę budynku realizowanego w ramach przeznaczenia podstawowego lub jako odrębny budynek;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 0,5,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej zalicza się powierzchnie trawiaste boisk,
    - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - f) wysokość budynków nie więcej niż 10,00 m, z zastrzeżeniem lit. g,
    - g) wysokość budynków gospodarczych, garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m, nie więcej niż 4,00 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,
    - h) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do  $12^\circ$ , spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do  $45^\circ$ , z dopuszczeniem dachu wygiętego.

## § 11

1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 UP, 2 UP, 3 UP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa mieszkaniowa,
    - c) zabudowa usługowa sportu i rekreacji,
    - d) zabudowa towarzysząca;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,5,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 20%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, z dopuszczeniem podziemnych, garaże,
    - f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g i h,
    - g) wysokość budynku kościoła w zabudowie usług publicznych na terenie oznaczonym symbolem **2 UP** – nie więcej niż 20,00 m, z zastrzeżeniem dominanty – wieży kościoła,
    - h) wysokość budynków gospodarczych, garaży, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
    - i) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do  $12^\circ$ , spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do  $45^\circ$ , z zastrzeżeniem na terenie oznaczonym symbolem **2 UP** do  $55^\circ$ .

## § 12

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
    - b) zabudowa usługowa, w tym handlu hurtowego;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa obsługi komunikacji – obiekty i urządzenia obsługi komunikacji, w tym staje paliw,
    - b) komunikacja kolejowa na terenach oznaczonych symbolami **2 PU, 3 PU, 4 PU**,
    - c) zabudowa towarzysząca (w tym garaże wielokondygnacyjne),
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,4,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 15%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 70%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - f) wysokość budynków – nie więcej niż 16,00 m,
    - g) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, z dopuszczeniem dachu wygiętego.

### § 13

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 RM, 2 RM**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
    - b) zabudowa towarzysząca;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 1,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%,
    - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - f) wysokość budynków – nie więcej niż 12,00 m, z zastrzeżeniem lit. g i h,
    - g) wysokość budynków gospodarczych, wiat, szklarni – nie więcej niż 10,00 m,
    - h) wysokość budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,00 m,
    - i) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

### § 14

1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 R, 2 R, 3 R, 4 R, 5 R, 6 R, 7 R, 8 R, 9 R, 10 R, 11 R, 12 R, 13 R**.
2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – rolnicze;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich (budowle i urządzenia),
  - 3) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi,
    - b) urządzeń ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość budowli i urządzeń – nie więcej niż 10,00 m,

- b) wysokość budynków – nie więcej niż 6,00 m,
- c) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

## § 15

1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 ZD**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – ogrody działkowe;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) terenowe urządzenia sportu i rekreacji,
    - b) zabudowa usługowa – obiekty administracyjno – usługowo – socjalne, związane z obsługą przeznaczenia podstawowego terenu,
    - c) zabudowa towarzysząca;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 60%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – nie więcej niż 20%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
    - f) wysokość obiektu administracyjno –usługowo – socjalnego – nie więcej niż 8,00m,
    - g) wysokość pozostałej zabudowy – nie więcej niż 5,00 m,
    - h) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

## § 16

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 ZP, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa sportu i rekreacji (obiekty budowlane takie jak kładki, przystanie wodne) na terenie oznaczonym symbolem **3 ZP**;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 33 ust. 3:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,1,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 80%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu – nie więcej niż 10%,
    - d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
    - f) wysokość zabudowy nie więcej niż 5,00 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
    - g) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 30°.

## § 17

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 ZC, 2 ZC**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa usługowa (administracji, kultu religijnego, w szczególności dom pogrzebowy),
    - b) zabudowa towarzysząca (z wyłączeniem zabudowy garaży),
    - c) zabudowa usługowa handlu (związana z obsługą przeznaczenia podstawowego);
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 33, ust. 3:
    - a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,2,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10%,



- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 20%,
- d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
- e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
- f) wysokość zabudowy nie więcej niż 10,50m, z zastrzeżeniem dominant (wieży kaplicy),
- g) geometria dachu – dach płaski o kącie nachylenia do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połąci dachu do 55°.

### § 18

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 ZL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe – lasy.

### § 19

1. Wydziela się, na rysunku planu tereny i oznacza symbolami **1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS, 5 WS**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – rowy.
  - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów – zachowanie rowów z dopuszczeniem ich przebudowy.

### § 20

1. Wydziela się, na rysunku planu teren i oznacza symbolem **1 WSs**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2, ustala się, z zastrzeżeniem § 33, ust.3:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe – staw (wraz z brzegami, urządzeniami wodnymi);
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa sportu i rekreacji (obiekty budowlane takie jak kładki, przystanie wodne);
  - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu – zachowanie stawu z dopuszczeniem jego przebudowy.

### § 21

1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ, 4 KDZ**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy Z – zbiorcza;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci infrastruktury technicznej, nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
    - b) urządzenia ochrony środowiska;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z § 38.

### § 22

1. Wyznacza się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 KDL**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy L – lokalna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,
    - b) urządzenia ochrony środowiska;
  - 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z § 38.

### § 23

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy D – dojazdowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – sieci infrastruktury technicznej nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z § 38.

#### § 24

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z § 38.

#### § 25

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 KPR**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja (ciąg pieszo – rowerowy);
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających ciągu pieszo – rowerowego, zgodnie z § 38.

#### § 26

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 KS, 2 KS, 3 KS, 4 KS**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – komunikacja – naziemne miejsca do parkowania (w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową),
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca (wyłącznie zabudowa garaży);
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do działki budowlanej nie mniej niż 10%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 50%,
    - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne, garaże, kondygnacja z miejscami do parkowania,
    - e) wysokość budynków – nie więcej niż 6,00 m,
    - f) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 30°.

#### § 27

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 KK**.
2. Linie rozgraniczające teren, o którym mowa w ust. 1, są tożsame z granicami terenu zamkniętego, ustalonymi przez ministra właściwego do spraw transportu.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe komunikacja kolejowa (obiekty budowlane i urządzenia);
  - 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 1,
    - b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 0%,
    - c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 100%,
    - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - f) wysokość budynków – nie więcej niż 14,00 m,
    - g) geometria dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 45°.

#### § 28

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 ITE, 2 ITE**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – elektroenergetyka (obiekty i urządzenia elektroenergetyki);
  - 2) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w ust. 1,
    - b) dojść, dojazdów,
    - c) zieleni izolacyjnej;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
    - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 5%,
    - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - f) wysokość budynków nie więcej niż 6,00 m,
    - g) geometria dachu: dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

## § 29

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny i oznacza symbolami **1 ITK, 2 ITK, 3 ITK, 4 ITK**.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – kanalizacja (obiekty i urządzenia kanalizacyjne);
  - 2) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w ust. 1,
    - b) dojść, dojazdów,
    - c) zieleni izolacyjnej;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
    - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
    - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - f) wysokość budynków nie więcej niż 6,00 m,
    - g) geometria dachu: dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

## § 30

1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren i oznacza symbolem **1 ITT**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – telekomunikacja (obiekty i urządzenia);
  - 2) możliwość realizacji w ramach przynależnego zagospodarowania terenu:
    - a) sieci infrastruktury technicznej, innych niż wymienione w ust. 1,
    - b) dojść, dojazdów,
    - c) zieleni izolacyjnej;
  - 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
    - a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,9,
    - b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 90%,
    - c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 5%,
    - d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
    - e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 39,
    - f) wysokość budynków nie więcej niż 6,00 m,
    - g) geometria dachu: dach płaski, o kącie nachylenia połaci dachu do 12°, spadzisty, o kącie nachylenia połaci dachu do 40°.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kolorystyka obiektów budowlanych

#### § 31

1. Dla obszaru objętego planem ustala się:
  - 1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:
    - a) linie zabudowy nieprzekraczalne dla nowej zabudowy (od linii rozgraniczających tereny dróg), oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b:
      - w odległości 4,0 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczony symbolem **1 KDZ**,
      - w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza, oznaczonych symbolami **2 KDZ, 3 KDZ, 4 KDZ**,
      - w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy L – lokalna oznaczony symbolami **1 KDL**,
      - w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa, oznaczonych symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD**,
      - w odległości 4,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW**.
      - w odległości 4,0 m, liczonej od linii rozgraniczających teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczony symbolem **1 KPR**,
    - b) linie zabudowy nieprzekraczalne, o których mowa w lit. a, nie obejmują:
      - elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m,
      - wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,5 m,
      - gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,5 m,
      - balkonów, galerii, oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,8 m,
      - podjazdów dla niepełnosprawnych;
  - 2) pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, a liniami rozgraniczającymi poszczególnych dróg, dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu.
2. Dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy działki budowlanej w sytuacji realizacji zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub szeregowej bądź w sytuacji realizacji na działkach bezpośrednio sąsiadujących zabudowy towarzyszącej.
3. Dopuszcza się, w budynkach, kondygnację podziemną.
4. Dopuszcza się zachowanie geometrii dachu i wysokości budynku istniejącego, w sytuacji jego przebudowy, rozbudowy, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. W sytuacji rozbudowy związanej ze zmianą geometrii dachu obowiązują ustalenia w zakresie geometrii dachu, jak dla poszczególnych rodzajów terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.
6. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych ustala się:
  - 1) stosowanie dla elewacji bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej, zielonej, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4;
  - 2) stosowanie dla elewacji klinkierowych i licowych – barwy czerwonej lub brązowej lub brązowo – czerwonej;
  - 3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z dopuszczeniem szarej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu, parkingu);
  - 4) dopuszcza się, dla systemów elewacyjnych w nowych technologiach, stosowanie odcieni metalizowanych w barwach srebra i miedzi.
7. Dla terenów objętych planem ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 20,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu dla poszczególnych terenów.

## Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

## § 32

Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) zakaz składowania odpadów lub ich przetwarzania;
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem:
  - a) nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania (w tym obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę) oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu:
  - a) tereny z podstawowym przeznaczeniem: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem **MW**, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **MN** – jak pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – usługowej, oznaczone symbolami **MNU** – jak na cele mieszkaniowo – usługowe,
  - c) teren z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy usług publicznych oznaczony symbolami **1 UP**, **3 UP** – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - d) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1 ZP**, **2 ZP**, **3 ZP** – jak na cele rekreacyjno – wypoczynkowe,
  - e) tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oznaczone symbolem **RM**, jak na cele mieszkaniowo – usługowe.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

## § 33

1. W obszarze objętym planem, dla ochrony zabytku (stanowiska) archeologicznego o ustalonej lokalizacji (nie wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa opolskiego), uwzględnionego na rysunku planu, ustala się granicę strefy ochrony archeologicznej zgodnie z rysunkiem planu.
2. Strefa, o której mowa w ust. 1, obejmuje teren w którym mieści się stanowisko archeologiczne o ustalonej lokalizacji, zgodnie z poniższym wykazem:

Numer stanowiska w Białej Nyskiej	Typ stanowiska	Kultura	Chronologia
1 (nr 17 na obszarze 94-31 AZP)	grodzisko – zamek		XIII w.

3. W obszarze objętym planem, zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zostały oznaczone na rysunku planu, zgodnie z poniższym wykazem:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Data powstania	Nr decyzji o wpisie do rejestru
1.	Biała Nyska	cmentarz parafialny wraz z: – kościołem cmentarnym p.w. św. Jana Ewangelisty, – ogrodzeniem (mur przykościelny)	k. XIX w., 1892 r.  k. XVI w.	264/90 z 31.07.1990 r.
2.	Biała Nyska	zespół zamkowy – brama zamkowa	poł. XVI w.	736/64 z 16.03.1964 r.
3.	Biała Nyska	park krajobrazowy	XVIII/ XIX w.	70/83 z 01.08.1983 r.

4. Ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu, obejmującą tereny oznaczone symbolami **2 ZP, 3 U, 1 KPR**, w tym fragment parku wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego.
5. Dla strefy B ustala się, z zastrzeżeniem ochrony obiektów na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w ust. 3, zakaz lokalizacji obiektów blaszanych.

#### Rozdział 6

### **Granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych**

#### **§ 34**

1. Ustala się granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, w których mieszczą się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **1 ZP, 2 ZP, 3 ZP** oraz teren wód powierzchniowych – staw, oznaczony symbolem **1 WSs**.
2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się objekty budowlane, w szczególności pawilony sprzedaży ulicznej, przekrycia namiotowe, w tym związane z usługami gastronomii, urządzenia rozrywkowe, związane z krótkoterminowymi wydarzeniami, wyłącznie na czas trwania każdorazowo krótkoterminowego wydarzenia.
3. Ustala się granice terenów służących organizacji imprez masowych, w których mieszczą się tereny oznaczone symbolami **2 ZP, 3 ZP**.

#### Rozdział 7

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

#### **§ 35**

1. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 109 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 32 pkt 3.
2. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione granice Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
3. Dla terenów położonych w granicach obszaru, o którym mowa w ust. 2 mają zastosowanie przepisy ustanowione na podstawie ustawy o ochronie przyrody – odpowiednio uchwałą Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie obszarów chronionego krajobrazu.
4. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
5. W obszarze objętym planem nie występują ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

#### Rozdział 8

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

#### **§ 36**

1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:
  - 1) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
  - 2) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 18,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
  - 3) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, nie mniejszą niż 400 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 14,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;
  - 4) powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 6,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°;

- 5) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej, oraz pozostałej zabudowy nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 145°.
2. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

#### Rozdział 9

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

#### § 37

1. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.
2. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione pasy izolujące tereny cmentarzy (oznaczonych symbolami **1 ZC, 2 ZC**), o szerokości 50,00 m (liczonej każdorazowo od linii rozgraniczającej cmentarz), w których mają zastosowanie przepisy ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych i oznaczone na rysunku planu.
3. Dopuszcza się dla budynków istniejących, usytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy, roboty budowlane, za wyjątkiem odbudowy (wymiany kubatury).

#### Rozdział 10

### Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### § 38

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, w obszarze objętym planem, poprzez drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz komunikację wewnętrzną odpowiednio, powiązane z zewnętrznym układem dróg publicznych.
2. Ustala się szerokość dróg publicznych w liniach rozgraniczających, w obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem, ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:
  - 1) dróg publicznych klasy Z – zbiorcza oznaczonych symbolami **1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ, 4 KDZ** – od 20,00 m do 28,00 m;
  - 2) drogi publicznej klasy L – lokalna oznaczonej symbolem **1 KDL** – od 8,00 m do 37,60 m;
  - 3) dróg publicznych klasy D – dojazdowa oznaczonych symbolami **1 KDD, 2 KDD, 3 KDD, 4 KDD, 5 KDD, 6 KDD** – od 4,00 m do 22,00 m.
3. Ustala się szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem lokalnych przewężeń, spowodowanych istniejącym zagospodarowaniem, ustalonym liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczonych symbolami **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW, 11 KDW, 12 KDW, 13 KDW, 14 KDW** – od 3,00 m do 30,00 m.
4. Ustala się szerokość ciągu pieszego – rowerowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, oznaczonego symbolem **1 KPR** – od 4,50 m do 7,00 m.

#### § 39

1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, dla realizowanej (zgodnie z ustaleniami niniejszego planu) nowej zabudowy lub zabudowy istniejącej podlegającej rozbudowie, z zastrzeżeniem ust. 4 i 5:

l.p.	Rodzaj usługi/produkcja, składy, magazyny, rzemiosło nieuciążliwe /inne	Jednostka odniesienia.	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.
<b>Usługi publiczne.</b>			
1.	Usługi administracyjne, biura, urzędy, usługi inne	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
2.	Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	nie mniej niż 2

3.	Obiekty wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20
4.	Kina, teatry, kluby, ośrodki kultury	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20
Biura, usługi.			
5.	Usługi profesjonalne	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	nie mniej niż 2
Handel, gastronomia, hotele.			
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej	nie mniej niż 3
8.	Usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby	100 miejsc konsumpcyjnych	30
9.	Hotele, motele,	10 łóżek	nie mniej niż 2,5 nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla autokaru w ramach usługi
Sport i rekreacja.			
10.	Urządzenia terenowe sportu i rekreacji – w szczególności place sportowe, boiska, ponadto obiekty sportowe kryte	1000 m <sup>2</sup> powierzchni lub 150 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 15
Obiekty produkcyjne, składy, magazyny, rzemiosło nieuciążliwe			
11.	Obiekty produkcyjne, rzemiosło (usługowe)	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
12.	Składy, magazyny	500 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	nie mniej niż 2
13.	Obiekty obsługi produkcji i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
Inne.			
14.	Ogrody działkowe	100 działek	nie mniej niż 10
15.	Cmentarze	10 000 m <sup>2</sup>	nie mniej niż 15

2. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, ustala się 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie.
3. Dla funkcji mieszkaniowej wbudowanej w budynek o innym przeznaczeniu, ustala się 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.
4. W sytuacji realizacji zabudowy nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust.1, koniecznym jest zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).
5. Dopuszcza się, dla terenu z podstawowym przeznaczeniem dla cmentarza oznaczonego symbolami **1 ZC**, bilansowanie potrzeb parkingowych w skali przekraczającej działkę budowlaną, jednak przy zachowaniu co najwyżej 3 minutowego dojazdu do miejsca do parkowania.
6. Na terenach oznaczonych symbolami **MW, MNU, U, UP, PU, ZP, KS, ZD, ZC** obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - 1) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15;
  - 2) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;
  - 3) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;
  - 4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

#### § 40

1. Dla obszaru objętego planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:



- a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
- b) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków na zasadach:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do oczyszczalni ścieków poza obszarem objętym planem, z dopuszczeniem lokalnych oczyszczalni ścieków, przydomowych oczyszczalni ścieków,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem § 32 pkt 3;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 4) zaopatrzenie w gaz na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody gazowe z urządzeniami i obiektami budowlanymi);
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną na zasadach:
  - a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
  - b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji;
- 6) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się wyłącznie urządzenia o pionowej osi obrotu, wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu ustawy o odnawialnych źródłach energii:
  - a) o całkowitej wysokości nie większej niż 3,00 m, w sytuacji instalowania na obiekcie budowlanym,
  - b) o całkowitej wysokości nie większej niż 15,00 m, w sytuacji wykonania jako obiekt budowlany trwale związany z gruntem;
- 8) telekomunikacji na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody telekomunikacyjne z urządzeniami i obiektami budowlanymi), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 5, 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
- 2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę, przebudowę, sieci infrastruktury technicznej, na zasadach:
  - 1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
  - 2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

## Rozdział 11

### Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

#### § 41

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

#### Przepisy końcowe

#### § 42

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

#### § 43

Uchwałę powierza się do wykonania Burmistrzowi Nysy.

#### § 44

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