

Projekt

z dnia 20 stycznia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Siestrzechowice oraz części wsi Morów**

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, 1378, z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą nr XLIII/628/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siestrzechowice oraz części wsi Morów, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Siestrzechowice oraz części wsi Morów nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r.

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

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

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

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

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

7. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 6) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

- 7) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 8) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 9) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 10) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 11) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 12) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 13) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 14) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 15) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące oznaczenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbol terenu,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
- f) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków,
- g) obiekt w ewidencji zabytków,
- h) stanowisko archeologiczne,
- i) symbol wymiarowania;

2) oznaczenia informacyjne:

- a) propozycja podziału nieruchomości,
- b) granica obrębu.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **mieszkania towarzyszące** - nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów

terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;

- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** - rodzaj użytkowania terenu, który dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniające terenu** - rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 30% powierzchni terenu w granicy nieruchomości;
- 5) **usługi agroturystyczne** - działalność usługowo-turystyczną prowadzoną przez rolników na terenie własnego rodzinnego gospodarstwa rolnego, nie objętą podatkiem dochodowym od osób fizycznych;
- 6) **usługi drobne** - działalność usługą, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, w tym handel, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **usługi gastronomii** - restauracje, bary, kawiarnie, cukiernie, winiarnie, puby, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 8) **usługi oświaty i edukacji** - żłobki, przedszkola i szkoły, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 9) **usługi sportu i rekreacji** - kryte i terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 10) **usługi zdrowia** - obiekty opieki zdrowotnej, pracownie i poradnie medyczne, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 11) **zabudowa usługowa** - zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, zdrowia, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, wykonywania wolnych zawodów, usług finansowych, usług obsługi firm i klienta, (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), w tym także usługi drobne, działalności artystycznej, drobnej wytwórczości, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej obsługą komunikacji samochodowej, tartaki i zakłady stolarskie, a także bazy transportowe, bazy sprzętu budowlanego o powierzchni terenu nie przekraczającej 5000 m²;
- 12) **wysokość zabudowy** - wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu lub urządzenia.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów:
 - a) **MW** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - d) **RM** - teren zabudowy zagrodowej,
 - e) **U** - teren zabudowy usługowej,
 - f) **U,ZP** - teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej,
 - g) **US** - teren usług sportu i rekreacji,
 - h) **RU** - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - i) **P,U** - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) tereny zieleni, wód powierzchniowych i rolnicze:
 - a) **Z** - teren zieleni,
 - b) **ZL** - teren lasu,

- c) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- d) **R** - teren rolniczy;
- 3) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) **W** - zaopatrzenie w wodę,
 - b) **E** - elektroenergetyka;
- 4) tereny komunikacji:
 - a) **KDZ** - teren publicznej drogi zbiorczej,
 - b) **KDD** - teren publicznej drogi dojazdowej,
 - c) **KDW** - teren drogi wewnętrznej,
 - d) **KDPJ** - teren ciągu pieszo-jezdnego.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 20 m.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się realizacji biogazowni oraz zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) obszar objęty planem znajduje się w Otmuchowsko-Nyskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, dla którego obowiązują przepisy odrębne;
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Nysa Kłodzka od oddzielenia się Młynówki Pomianowskiej do wypływu ze zbiornika Nysa o kodzie PLRW6000012599, stanowiącej część scalonej części wód „Nysa Kłodzka od zbiornika Topola wł. Do zbiornika Nysa wł.” (SO0909).

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

- 1) na obszarze objętym planem na terenie **U,ZP** znajdują się obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wskazane na rysunku planu:
 - a) pałac renesansowy wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 177/55 z dnia 5 października 1955 r.,
 - b) park krajobrazowy przy pałacu wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 86/83 z dnia 1 października 1983 r.;
- 2) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) pozostałości fortyfikacji i fos na terenie **U,ZP**,
 - b) młyn na terenie **2MN,U** pod adresem Siestrzechowice 28,
 - c) dom na terenie **2MN,U** pod adresem Siestrzechowice 28;
- 3) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 2, są:

- a) gabaryt budynku,
 - b) forma dachu budynku,
 - c) zabytkowy wystrój elewacji;
- 4) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla stanowiska archeologicznego nr 1 w Siestrzechowicach, na obszarze 94-31 AZP - grodzisko oraz stanowiska archeologicznego nr 7 w Morowie, na obszarze 94-31 AZP - osada - pracownia hutnicza późnośredniowieczna;
 - 5) w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 400 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) 100 m² dla zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) 5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 10 m dla zabudowy usługowej, usług sportu i rekreacji oraz zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 45 stopni a 135 stopni;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 1, 2, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacyjne.

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

- 1) obowiązuje powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów publicznych dróg lokalnych (**KDL**), publicznych dróg dojazdowych (**KDD**), dróg wewnętrznych (**KDW**) oraz terenów ciągów pieszo-jezdných (**KDJP**), o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) dojścia i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1, 2 i 3;
- 3) minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zabudowy zagrodowej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej, usług drobnych, usług gastronomii, usług agroturystycznych, usług oświaty i edukacji, usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich - 4 miejsca do parkowania na 10 stanowisk pracy;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, jako terenowe, garaże wolnostojące lub wbudowane w budynek;
- 5) obowiązuje wyznaczenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się indywidualny system podczyszczania ścieków i odprowadzenie podczyszczonych ścieków do gruntu;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych zbiorników na deszczówkę (mała retencja);
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
 - d) stacje transformatorowe, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, należy sytuować jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
 - f) strefy ochronne i pasy technologiczne od istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakazuje się elektrowni wiatrowych;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, poza liniami zabudowy;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych poza odległościami usytuowania budynku na działce budowlanej od granicy tej działki określonymi w przepisach odrębnych, usytuowanie budynku, w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, dopuszcza się w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach: **1MW, 2MW, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 12MN, 13MN, 15MN, 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, RU i 1P,U.**

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi drobne,
- zieleni,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

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

- a) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 6MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 16MN i 17MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zieleni,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,

g) geometria dachu:

- dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 7MN, 8MN, 9MN i 15MN** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) uzupełniające:

- zieleni,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

f) maksymalna wysokość budynków:

- mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,
- gospodarczych i garaży - 10 m,

g) geometria dachu - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- zieleni,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,U**, **3MN,U**, **4MN,U** i **5MN,U** następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

b) uzupełniające:

- zieleni,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,
- b) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi drobne,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,
- h) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN,U** następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

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

b) uzupełniające:

- zieleń,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne wyłącznie w formie wolno stojącej,
- b) w ramach zabudowy usługowej wyłącznie usługi drobne,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość budynków:
 - mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m,
 - gospodarczych i garaży - 5 m,

h) geometria dachu - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) uzupełniające:

- obsługa produkcji i produkcja w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- usługi agroturystyczne,
- zieleń,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

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

e) maksymalna wysokość budynków:

- dla zabudowy zagrodowej - 12 m,
- gospodarczych, inwentarskich i garaży - 10 m,
- pozostałych - 12 m,

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa,
- zielen urządzona,

b) uzupełniające:

- mieszkania towarzyszące,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z § 6;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

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

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

e) maksymalna wysokość budynków - 15 m,

f) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
- dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - usługi sportu i rekreacji,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
- zielen,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) w ramach zabudowy usługowej wyłącznie usługi drobne,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
 - g) geometria dachu:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
 - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 4) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) uzupełniające:
 - zabudowa usługowa,
 - zieleń,
 - ciągi piesze i rowerowe,
 - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
 - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
 - zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
 - dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń,

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe śródlądowe,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

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

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS i 9WS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające:

- zieleń,
- ciągi piesze i rowerowe, w tym w formie kładek lub przepustów;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren rolniczy,

b) uzupełniające:

- budowle rolnicze, z zastrzeżeniem lit. c,
- urządzenia infrastruktury technicznej na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze,
- zadrzewienia i zakrzewienia,
- stawy hodowlane,
- urządzenia melioracji wodnych,

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

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

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę,

b) uzupełniające:

- zieleni,
- urządzenia infrastruktury technicznej,

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) geometria dachu:

- dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni,
- dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30 stopni do 45 stopni,

e) maksymalna wysokość budynków - 10 m;

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

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,

b) uzupełniające:

- zieleni,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 1,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% powierzchni działki budowlanej,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość budynków - 5 m,

e) geometria dachu:

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

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

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

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

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga zbiorcza;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 28 m;

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

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

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla **1KDD** - 18 m, dla **2KDD** - 18,5 m, dla **3KDD** - 14 m, dla **4KDD** - 10 m;

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

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW i 14KDW** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla **1KDW** - 8 m, dla **2KDW** - 15,5 m, dla **3KDW** - 8 m, dla **4KDW** - 8 m, dla **5KDW** - 8 m, dla **6KDW** - 8 m, dla **7KDW** - 8 m, dla **8KDW** - 8 m, dla **9KDW** - 6 m, dla **10KDW** - 6 m i dla **11KDW** - 8 m, dla **12KDW** - 11,5 m, **13KDW** - 10 m i **14KDW** - 10 m;

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

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDPJ, 2KDPJ, 3KDPJ, 4KDPJ, 5KDPJ i 6KDPJ** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo - jezdny;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla **1KDPJ** - 10 m, dla **2KDPJ** - 6 m, dla **3KDPJ** - 4 m, dla **4KDPJ** - 3,8 m, dla **5KDPJ** - 3 m i dla **6KDPJ** - 8 m;

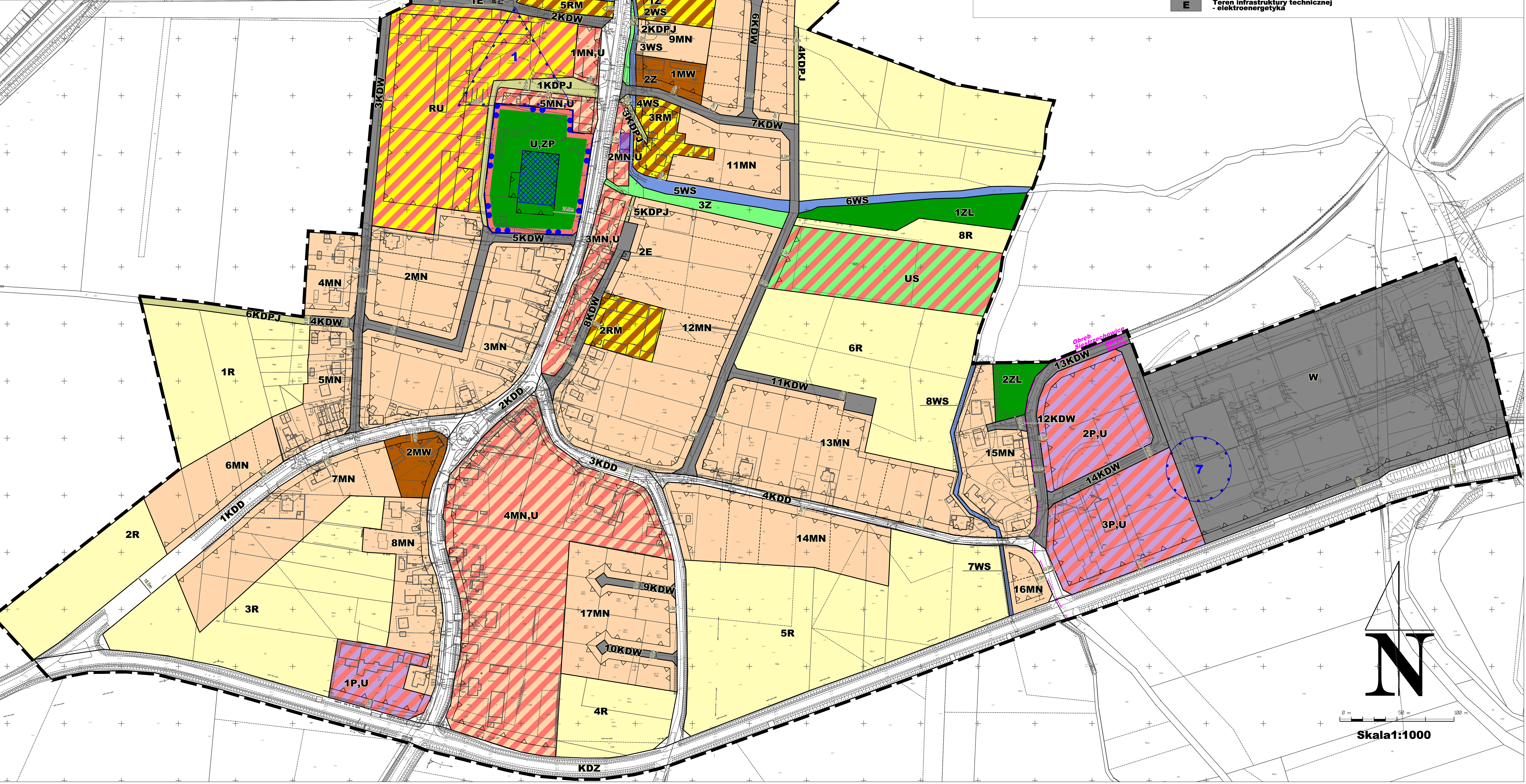
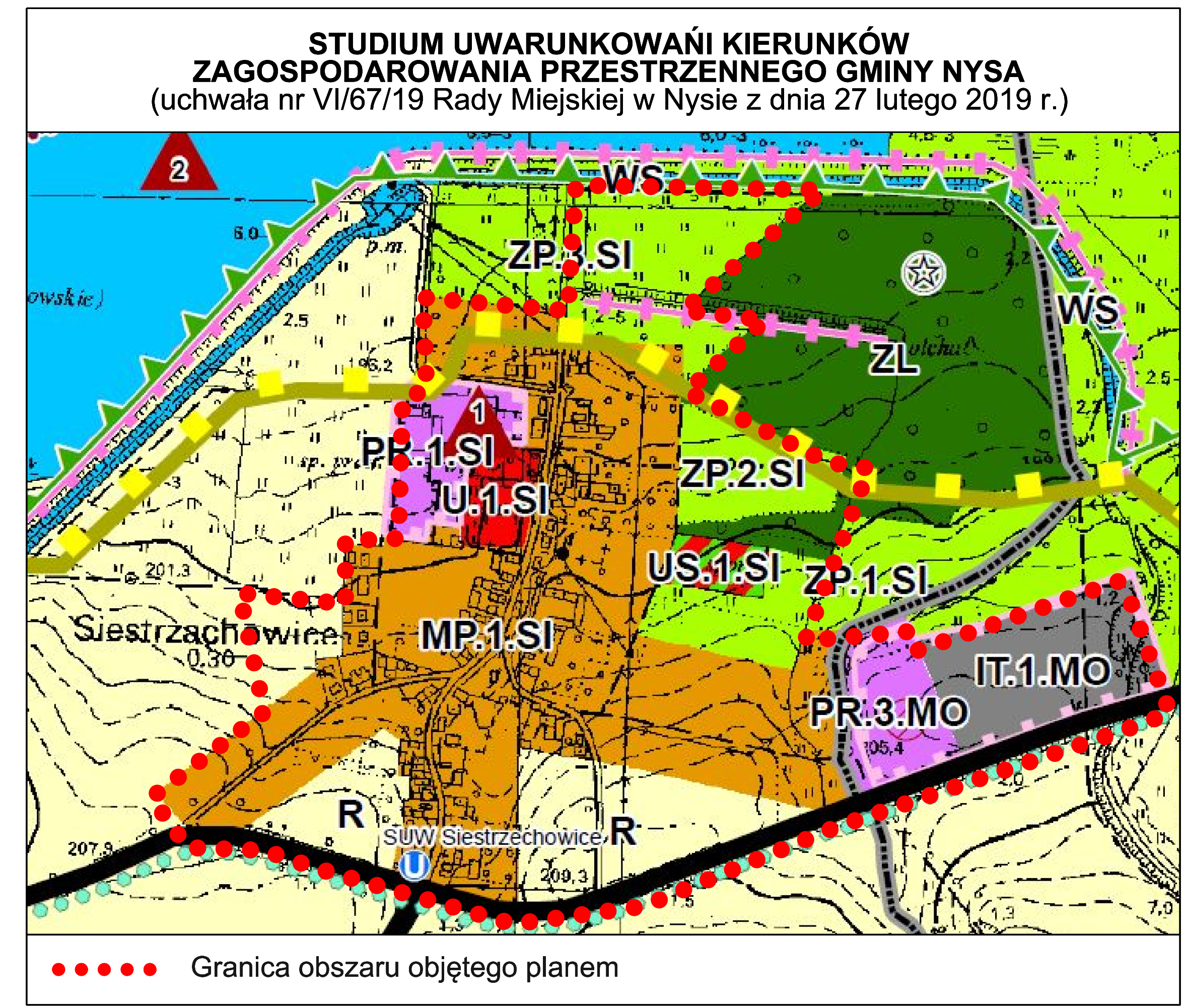
3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI SIESTRZECHOWICE ORAZ CZĘŚCI WSI MORÓW



RYСУNEK PLANU ZAŁĄCZNIK NR 1

- LEGENDA**
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
- Granica obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Symbol terenu
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Obiekt wpisany do rejestru zabytków
 - Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków
 - Obiekt w ewidencji zabytków
 - Stanowisko archeologiczne
 - Symbol wymiarowania

- Przeznaczenia terenów**
- MW** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MN,U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
 - RM** Teren zabudowy zagrodowej
 - U** Teren zabudowy usługowej
 - U,ZP** Teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej
 - US** Teren usług sportu i rekreacji
 - RU** Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
 - P,U** Teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
 - Z** Teren zieleni
 - ZL** Teren lasu
 - WS** Teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - R** Teren rolniczy
 - W** Teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę
 - E** Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

- KDZ** Teren publicznej drogi zbiorczej
 - KDD** Teren publicznej drogi dojazdowej
 - KDW** Teren drogi wewnętrznej
 - KDPJ** Teren ciągu pieszo-jazdnego
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- Propozycja podziału nieruchomości
 - Granica obrębu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siestrzechowice oraz części wsi Morów (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 12 października 2020 r. do dnia 10 listopada 2020 r. W ustalonym terminie do dnia 26 listopada 2020 r. wpłynęły 2 uwagi, które Burmistrz Nysy rozstrzygnął w całości negatywnie.

2. Rada Miejska w Nysie, po uprzednim rozpatrzeniu, przychylając się do stanowiska Burmistrza Nysy, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siestrzechowice oraz części wsi Morów wniesionych przez:

- 1) 1 osobę fizyczną złożoną pismem w dniu 4 listopada 2020 r., w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 90/1, obręb Siestrzechowice.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w całości, ze względu na niezgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r., które przewiduje dla terenu tej działki obszar oznaczony symbolem R – tereny z przewagą użytkowania rolniczego;

- 2) 1 osobę fizyczną złożoną pismem w dniu 24 listopada 2020 r. w zakresie:

- a) uwzględnienia działki nr 75/14, obręb Siestrzechowice w całości jako teren budowlany,
- b) przeznaczenia działek nr 66 i 67, obręb Siestrzechowice na domki letniskowe.

Uzasadnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w całości. Działka nr 75/14, obręb Siestrzechowice w części jest przeznaczona na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, natomiast na pozostałej części nie uzyskano zgód rolnych (zgodnie z pismem Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.252.2019 z dnia 31 marca 2020 r.). Jednocześnie przeznaczenie działek nr 66 i 67, obręb Siestrzechowice na domki letniskowe jest niezgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r., które przewiduje dla ww. działek obszar oznaczony symbolem ZP – tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia.....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

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Nysie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siostrzechowice oraz części wsi Morów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XLIII/628/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Siostrzechowice oraz części wsi Morów.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa* przyjętym uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r., określającym politykę przestrzenną gminy, przedmiotowy obszar znajduje się w granicach terenów: MP – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową, U - tereny z przewagą usług, PR - tereny z przewagą funkcji gospodarczych – przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), w tym także obiektów związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa (np. intensywne ogrodnictwo, lokalizacja ferm hodowlanych), US - tereny z przewagą usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, R - tereny z przewagą użytkowania rolniczego, IT - tereny z przewagą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ZP – tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni, ZL - tereny lasów.

Obszar objęty planem znajduje się w południowo-wschodniej części gminy Nysa i obejmuje głównie wieś Siostrzechowice oraz niewielki fragment obrębu Morów (we wschodniej części). Teren o powierzchni około 60 ha, położony nad południowym brzegiem Jeziora Nyskiego, w znacznej mierze jest zainwestowany – głównie występuje tutaj zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto znajduje się tu zabudowa produkcyjna, usługowa, stacja uzdatniania wody, a także tereny rolnicze. Niewątpliwą atrakcją wsi jest zabytkowy zespół pałacowy wraz z parkiem oraz zabytki związane z dawnym młynem.

W części obszaru objętego opracowaniem obowiązuje uchwała Rady Miejskiej w Nysie nr VI/94/03 z dnia 25 lutego 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru wiejskiego gminy Nysa, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 23, poz. 565 z dnia 4 kwietnia 2003 r. Jednym z wniosków inicjujących przystąpienie były pisma o rozszerzenie zapisów obowiązującego planu o funkcje usługowe.

Biorąc pod uwagę wnioski złożone w obszarze opracowania oraz niezaprzeczalne jego walory krajobrazowe, planuje się rozwijać przede wszystkim tereny mieszkaniowe w formie zabudowy jednorodzinnej. Celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do aktywizacji obszaru objętego planem, a także określą parametry przyszłej zabudowy, jak również zapewnią odpowiednie funkcje. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się w części na sieci istniejących dróg, niemniej jednak ze względu na planu rozwój struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi, konieczne jest uzupełnienie układu komunikacyjnego projektowanymi drogami wewnętrznymi (KDW) w miejscach, gdzie planowana jest nowa zabudowa. Projekt planu jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę i kontynuację funkcji mieszkaniowych (tereny MN; MN,U; RM) i produkcyjno-usługowych i związanych z obsługą rolnictwa (tereny P,U; RU), a także aktywizację atrakcyjnie zlokalizowanych terenów w sąsiedztwie Jeziora Nyskiego pod różnicowane przeznaczenia (tereny US; Z; ZL; WS).

Przedmiotowy obszar usytuowany jest na terenach zurbanizowanych i jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Ponadto w granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Projekt planu wprowadza możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię i ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru

Chronionego Krajobrazu w rozumieniu Ustawy o ochronie przyrody oraz od północy sąsiaduje ze Specjalnym Obszarem Ochrony Ptaków Natura 2000 „Zbiornik Nyski” o kodzie PLB160002. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że zagospodarowanie terenu nie spowoduje uciążliwości dla środowiska.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych oraz sposób postępowania w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych, a także wskazanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków i określenie przedmiotu ich ochrony.

Przedmiotowy obszar wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.602.252.2019 z dnia 31 marca 2020 r. uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze jedynie 0,2013 ha z wnioskowanych 0,8321 ha. W związku z powyższym projekt planu wymagał niewielkiej aktualizacji w zakresie otrzymanych zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jej obsługi komunikacyjnej.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od nieruchomości oraz zbycia występujących tu nieruchomości gminnych.

Regulacje projektu planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

W pracach na projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jaki i jawność i przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 19 stycznia 2018 r. do dnia 12 lutego 2018 r., (w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek),

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 12 października 2020 r. do dnia 10 listopada 2020 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 5 listopada 2020 r., a także o terminie składania uwag do 26 listopada 2020 r. W wyżej wymienionym terminie wpłynęły 2 uwagi.

Biorąc powyższe pod uwagę w przedmiotowym planie przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, między innymi:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

- potrzeby interesu publicznego,
 - potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
 - zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności,
- a także wnioski wynikające z analiz: ekonomicznej, środowiskowej i społecznej.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa*.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą nr LVII/861/18 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa*.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, i może być przedmiotem uchwalenia.