



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 28 marca 2017 r.

Poz. 917

### UCHWAŁA NR XXXIII/522/17 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 7 marca 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Stefana Czarnieckiego i Baligrodzkiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z uchwałą nr XII/159/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Stefana Czarnieckiego i Baligrodzkiej, Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Stefana Czarnieckiego i Baligrodzkiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonego uchwałą nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r., zmienionego uchwałą nr XV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Stefana Czarnieckiego i Baligrodzkiej, 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. Obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) symbol wymiarowania.

## § 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia zabudowy ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązująca na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu, w granicach danej nieruchomości gruntowej;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 30% powierzchni terenu, w granicach danej nieruchomości gruntowej;
- 4) **usługi** - działalność gospodarcza z zakresu usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, działalność wytwórcza, zawodowa i świadczenie innych usług.

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

- 1) teren zabudowy usługowej:
  - a) **U** - teren zabudowy usługowej,
  - b) **P,U** - tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej;
- 2) tereny komunikacji:
  - a) **KDZ** - teren ulicy zbiorczej,
  - b) **KDD** - teren ulicy dojazdowej.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maks. 15 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 25 m;
- 3) zakazuje się lokalizowania blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

## § 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 złowne, 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) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia”, o kodzie PLRW6000191299 stanowiącej część scalonej części wód „Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry” (SO0912);
- 4) teren objęty planem położony jest w całości w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody dla miasta Wrocławia zatwierdzonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gw.I.053/17/74 z 31 marca 1974 r.

**§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny ulic publicznych (**KDZ**, **KDD**) ustala się jako przestrzenie publiczne;
- 2) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 100 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - b) 2 m<sup>2</sup> dla infrastruktury technicznej;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 10 m dla zabudowy usługowej,
  - b) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 10° a 100°.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system ulic publicznych służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych ulic zbiorczych (**KDZ**) i dojazdowych (**KDD**);
- 3) dojścia i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1;
- 4) dopuszcza się lokalizację stojaków na rowery;
- 5) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla zabudowy produkcyjnej składów i magazynów - 4 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy;
- 6) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 7) obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10. 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) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczania w oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie wód opadowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania i dalszej infiltracji do gruntu w obrębie działki,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,

- d) podczyszczanie i zneutralizowanie węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych, jeśli takie wystąpią na terenach utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika,
  - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
- a) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła,
  - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, a także z odnawialnych źródeł energii, takich jak energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne) o mocy nieprzekraczającej 100 kW,
  - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
  - c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11. W zakresie usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości** dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy.

### **Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - 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 - 0,001, maksymalna - 2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,
  - f) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2P,U** i **3P,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,
    - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - 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 - 0,001, maksymalna - 2,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,
  - f) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12°;
- 3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ulica zbiorcza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla **1KDZ** – 29,5 m,
  - b) szerokość jezdni - min. 6 m,
  - c) chodniki - min. jednostronne;
- 3) teren ustala się jako cel publiczny;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla **2KDD** – 7 m,
  - b) szerokość jezdni - min. 6 m;
- 3) teren ustala się jako cel publiczny;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

**Rozdział 4**  
**Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady

*Paweł Nakoneczny*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIASTA NYSA W REJONIE ULIC STEFANA CZARNIECKIEGO I BALIGRODZKIEJ

RYSunEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1



**MAPA ZASADNICZA**  
Założona w r. 1980 przez  
OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE W OPOLU

Wytworzone przez: **STACJA GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNA W NYSIE**  
ul. Piłsudskiego 4, 46-300 Nysa, tel. 77 403 52 37  
e-mail: gg@stg.nysa.pl

Opis: **STACJA GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNA W NYSIE**  
ul. Piłsudskiego 4, 46-300 Nysa, tel. 77 403 52 37  
e-mail: gg@stg.nysa.pl

Wielkość skali: 1:1000  
Data wydania: 07.01.2016  
Wydawca: **STACJA GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNA W NYSIE**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA**  
(uchwała nr XVI/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015r.)

--- granica obszaru objętego planem

**LEGENDA**  
**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

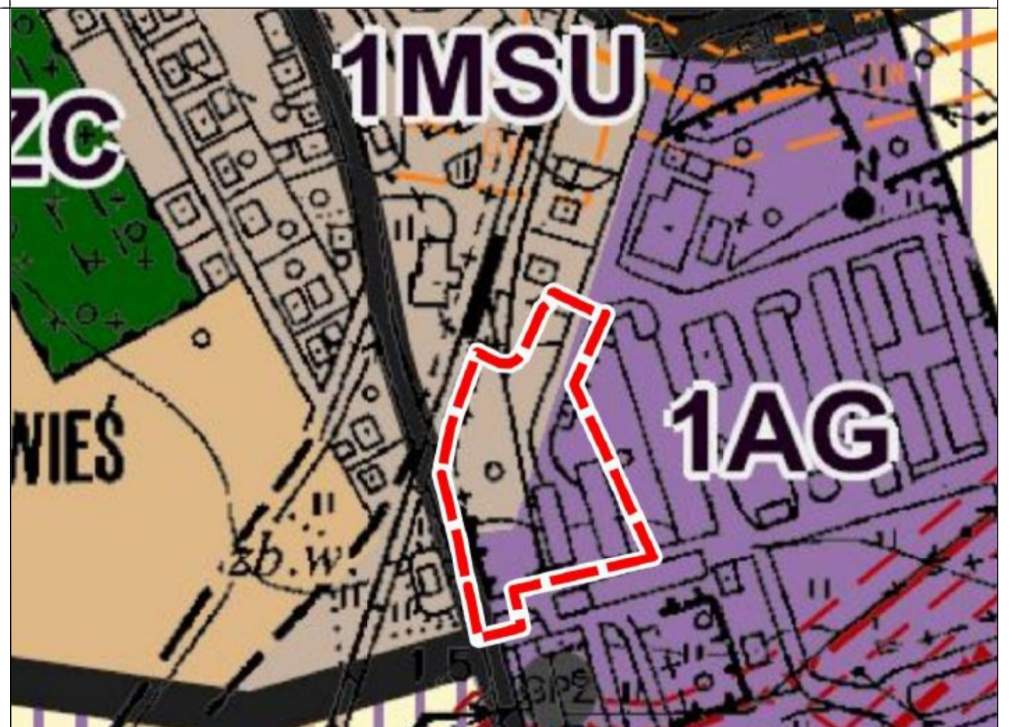
- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 7.0m Symbol wymiarowania

**Przeznaczenia terenów**

- U** Teren zabudowy usługowej
- P,U** Teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej
- KDZ** Teren ulicy zbiorczej
- KDD** Teren ulicy dojazdowej

0 m 50 m 100 m

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2  
do uchwały nr XXXIII/522/17  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 7 marca 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Stefana Czarnieckiego i Baligrodzkiej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik nr 3  
do uchwały nr XXXIII/522/17  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 7 marca 2017 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.