



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 5 marca 2021 r.

Poz. 665

### UCHWAŁA NR XXXV/551/21 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 24 lutego 2021 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nysy w rejonie ulicy B. Prusa, J. Kusocińskiego i Zwycięstwa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378, z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą nr XV/254/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nysy w rejonie ulicy B. Prusa, J. Kusocińskiego i Zwycięstwa, Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Nysy w rejonie ulicy B. Prusa, J. Kusocińskiego i Zwycięstwa 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Nysy w rejonie ulicy B. Prusa, J. Kusocińskiego i Zwycięstwa, 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 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – ze względu na brak występowania takich terenów;
- 12) 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;
- 13) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 14) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 15) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 16) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 17) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

8. 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) oznaczenie wymiarowania.

## § 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię zabudowy ograniczającą 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;

- 2) **obsługa komunikacji samochodowej** - zespoły garaży, parkingi nadziemne, parkingi podziemne, parkingi terenowe, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 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 drobne** - działalność usługowa, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, w tym handel, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) **usługi oświaty i edukacji** - żłobki, przedszkola, szkoły, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 7) **usługi sportu i rekreacji** - urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 8) **usługi zdrowia** - obiekty opieki zdrowotnej, pracownie i poradnie medyczne, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 9) **wysokość zabudowy** - wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu do najwyżej położonego elementu obiektu lub urządzenia;
- 10) **zabudowa usługowa** - zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej w zakresie: administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, zdrowia, oświaty i edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, hotelarstwa, pensjonatów, moteli, działalności organizacji społecznych, obsługi firm i klienta (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), w tym także usług drobnych, działalności artystycznej, drobnej wytwórczości, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, oraz działalności gospodarczej w zakresie obsługi i naprawy pojazdów i obsługi centr wystawowo-logistycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:
  - a) **MW,U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
  - b) **UO** - teren usług oświaty i edukacji,
  - c) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 2) tereny zieleni i wód:
  - a) **ZP** - teren zieleni urządzonej,
  - b) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) teren infrastruktury technicznej: **E** - elektroenergetyka;
- 4) tereny komunikacji:
  - a) **KS** - teren obsługi komunikacji samochodowej,
  - b) **KS,ZP** - teren obsługi komunikacji samochodowej i zieleni urządzonej,
  - c) **KDL** - teren publicznej drogi lokalnej,
  - d) **KDD** - teren publicznej drogi dojazdowej,
  - e) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maksymalnie 20 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 25 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, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne)
  - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 3) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakazuje się realizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) obszar objęty planem położony jest w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Płuta o kodzie PLRW60001712714.

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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 100 m<sup>2</sup> dla pozostałych;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 5 m dla pozostałych;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 45 stopni a 135 stopni;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 1 i 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**), dojazdowych (**KDD**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**);
- 2) dojścia i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1, 2 i 3;
- 3) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej, usług drobnych, usług oświaty i edukacji, usług sportu i rekreacji - 1 miejsce do parkowania na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- 4) miejsca do parkowania pojazdów, o których mowa w pkt 3, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, jako terenowe, garaże wolnostojące, wbudowane w budynek lub podziemne;
- 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;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się 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,
  - 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,U, 3MW,U, 1U, 1KS, 2KS.**

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
  - b) uzupełniające:
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze, rowerowe, pieszo-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 ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie: usługi drobne, usługi zdrowia, usługi oświaty i edukacji, usługi sportu i rekreacji,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,0,
  - 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 na terenie 1MW,U - 15 m,
    - mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych na terenach 2MW,U i 3MW,U - 12 m,
    - gospodarczych i garaży - 5 m,
  - g) 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%.

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4MW,U i 5MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
  - b) uzupełniające:
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze, rowerowe, pieszo-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 ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie: usługi drobne, usługi zdrowia, usługi oświaty i edukacji, usługi sportu i rekreacji,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych - 15 m,
    - gospodarczych i garaży - 5 m,
  - g) 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi oświaty i edukacji,
  - b) uzupełniające:
    - usługi zdrowia,
    - zieleń urządzona,
    - usługi sportu i rekreacji,
    - ciągi piesze, rowerowe, pieszo-rowerowe,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem teren kwalifikuje się jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 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 - 1,5,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
  - f) 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze, rowerowe, pieszo-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 - 2,8,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków - 12 m,
  - f) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające:
    - usługi sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
    - wody powierzchniowe śródlądowe,
    - ciągi piesze, rowerowe, pieszo-rowerowe,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako terenowe,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni działki budowlanej;
- 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - wody powierzchniowe śródlądowe,
  - b) uzupełniające:
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze, rowerowe, pieszo-rowerowe,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 80% powierzchni działki budowlanej;
- 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
  - b) uzupełniające:
    - zieleń urządzona,
    - 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) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 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%.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - obsługa komunikacji samochodowej,
  - b) uzupełniające:
    - zieleni urządzona,
    - ciągi piesze, rowerowe, pieszo-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 - 2,4,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków - 9 m,
  - f) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 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%.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - obsługa komunikacji samochodowej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
  - b) uzupełniające:
    - zieleni urządzona,
    - wody powierzchniowe śródlądowe,
    - ciągi piesze, rowerowe, pieszo-rowerowe,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obsługę komunikacji samochodowej dopuszcza się wyłącznie jako parkingi terenowe,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 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%.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS,ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:

- obsługa komunikacji samochodowej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,
- ciągi piesze, rowerowe, pieszo-rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) obsługę komunikacji samochodowej oraz usługi sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako terenowe,

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej;

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%.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS,ZP** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obsługa komunikacji samochodowej,
- zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji,
- ciągi piesze, rowerowe, pieszo-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 - 2,4,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) maksymalna wysokość budynków - 9 m,

f) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 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 **1KDL i 2KDL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: publiczna droga lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla 1KDL i 2KDL - 15 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%.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** 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 - 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%.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW i 2KDW** 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 - 6,2 m i 2KDW - 13 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**

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY

**Paweł Nakoneczny**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI MIASTA NYSY W REJONIE ULICY B. PRUSA, J. KUSOCIŃSKIEGO I ZWYCIĘSTWA

0 m 50 m 100 m

Skala 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 1 - Rysunek planu



## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

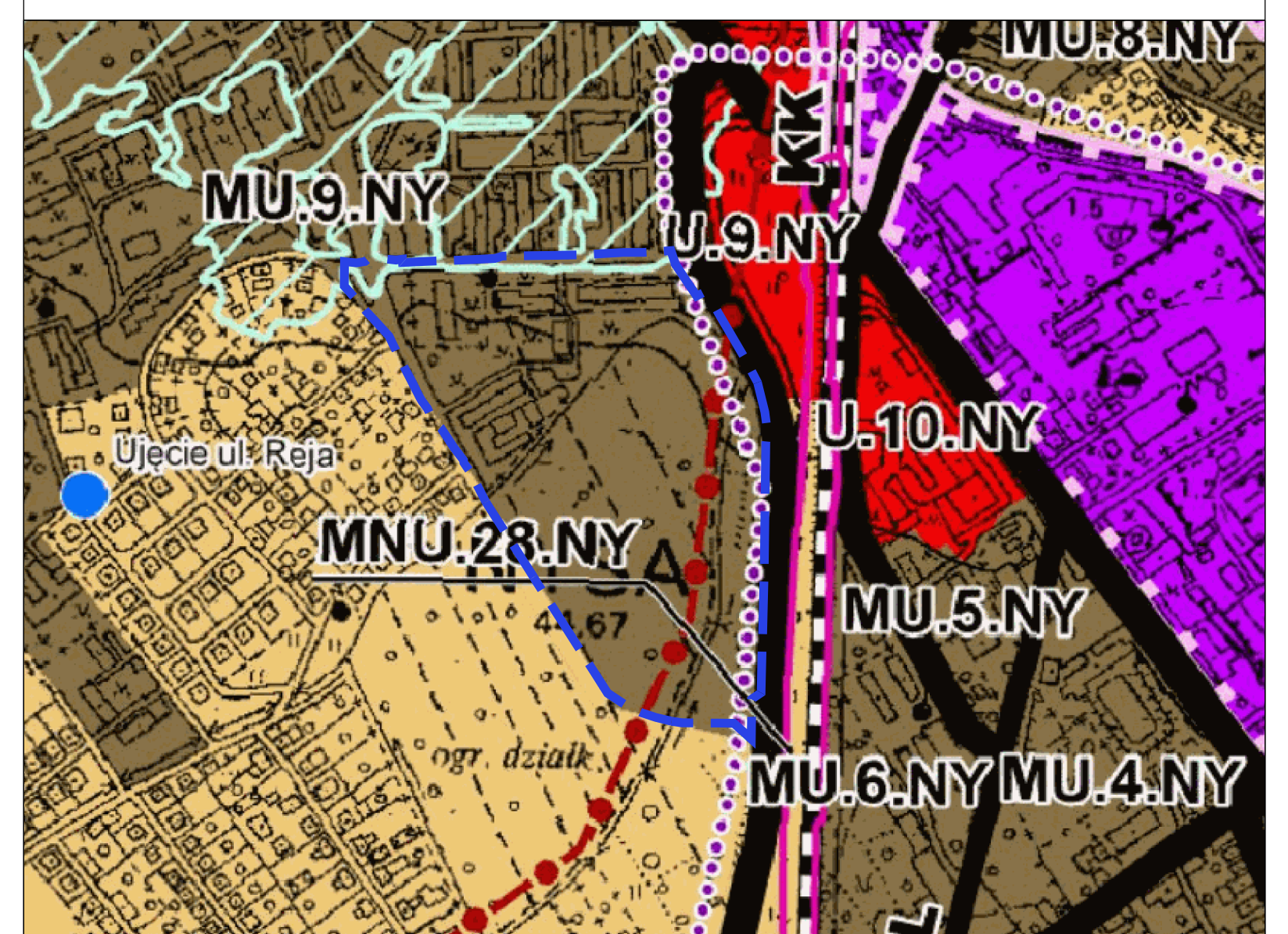
- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- MW,U** Symbol terenu
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie wymiarowania

### Przeznaczenia terenów

- MW,U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
- UO** Teren usług oświaty i edukacji
- U** Teren zabudowy usługowej
- ZP** Teren zieleni urządzonej
- WS** Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- E** Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
- KS** Teren obsługi komunikacji samochodowej
- KS,ZP** Teren obsługi komunikacji samochodowej i zieleni urządzonej
- KDL** Teren publicznej drogi lokalnej
- KDD** Teren publicznej drogi dojazdowej
- KDW** Teren drogi wewnętrznej

### STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSY (uchwała nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r.)

- Granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXV/551/21  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 24 lutego 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag**

Odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Nysy w rejonie ulicy B. Prusa, J. Kusocińskiego i Zwycięstwa, gdyż w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXV/551/21  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 24 lutego 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/551/21  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 24 lutego 2021 r.  
Zalacznik4.xml

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