



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 8 sierpnia 2012 r.

Poz. 1125

### UCHWAŁA NR XXI/348/12 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 28 czerwca 2012 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz uchwały Nr IX/141/11 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie Nr XXXV/531/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r. Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą Nr XX/320/04 z dnia 25 lutego 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 34, poz. 1007 z dnia 24 maja 2004 r. wraz ze zmianą uchwaloną przez Radę Miejską w Nysie uchwałą Nr LV/906/06 z dnia 28 września 2006 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 79, poz. 2385 z dnia 16 listopada 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXVII/566/09 z dnia 12 października 2009 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 97, poz. 1347 z dnia 18 listopada 2009 r.

**§ 2.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie, składa się z:

- 1) tekstu zmiany miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku zmiany miejscowego planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

## **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

§ 3.1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie wprowadza się następujące zmiany:

- 1) koryguje się przebieg drogi oznaczonej symbolem KDZ w dostosowaniu do aktualnego podziału geodezyjnego; nie zmienia się ustaleń dla tego terenu;
- 2) zmienia się granice terenu oznaczonego symbolem 1.PPn,Psk,ZI (w związku z korektą przebiegu drogi oznaczonej symbolem KDZ), któremu nadaje się na rysunku zmiany planu symbol 1.P,ZI;
- 3) wprowadza się nowe ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1.P,ZI;
- 4) zmienia się granice terenu 7a.UC (w związku z korektą przebiegu drogi oznaczonej symbolem KDZ oraz włączeniem części terenu na który wydana została decyzja Burmistrza Nysy o warunkach zabudowy nr 204/10);
- 5) uzupełnia się dla terenu 7a.UC dotychczasowe ustalenia o wskaźnik intensywności zabudowy;
- 6) zmienia się granice terenów oznaczonych symbolami 2.ZI oraz 7b.TE (w związku z korektą przebiegu drogi oznaczonej symbolem KDZ); nie zmienia się ustaleń dla tych terenów;
- 7) zmienia się granice terenu oznaczonego symbolem 8.MN,U (w związku z korektą przebiegu drogi oznaczonej symbolem KDZ);
- 8) wprowadza się nowe ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 8.MN,U;
- 9) zmienia się na rysunku planu symbol terenu 02KL na symbol KDL; nie zmienia się ustaleń dla tego terenu.

2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie zmianie nie ulegają ustalenia i granice terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 3.TE3 oraz 4.RO,ZI.

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

- 1) zmiany przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) dodatkowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ustaleniach zmiany planu nie zmienia się określonych w planie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3. W ustaleniach zmiany planu odstępuje się od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, ponieważ w niniejszej zmianie planu nie określono obszarów (i ich granic) podlegających scaleniu i podziałowi przez gminę, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego zmianą planu, jako granica obowiązywania ustaleń zmiany planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający zasadniczą funkcję terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku zmiany planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, na mapie sytuacyjno - wysokościowej wraz z granicami władania gruntami, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i normami;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsamy z funkcją dominującą;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, tożsamy z funkcją dopuszczalną;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć usługi handlu (detalicznego i hurtowego), usługi kultury, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi gastronomii, usługi łączności i telekomunikacji, usługi rzemiosła usługowego, biura, banki, usługi kultury sakralnej oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do obsługi ww. obiektów usług oraz usług rzemiosła, zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny;
- 9) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi, garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni terenu.

## DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 7.1. W uchwale Nr XX/320/04 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 25 lutego 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie po § 4 dodaje się § 4a w brzmieniu:

„§ 4a. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.P,ZI o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty produkcyjne (przemysłu, urządzeń produkcji budowlanej, centra technologiczne), składy i magazyny i przeznaczeniu dopuszczalnym pod zieleń izolacyjną ustala się następujące parametry i standardy kształtowania projektowanej zabudowy:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 10%;
- 3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy 0,4÷1,2;
- 4) dla nowo projektowanej zabudowy:
  - a) nakazuje się dach płaski o nachyleniu do 15°,

- b) nakazuje się max wysokość nieprzekraczającą 12,0 m do okapu dachu; liczba kondygnacji nadziemnych – do 3,
  - c) nakazuje się zapewnienie miejsc parkingowych, w ramach utwardzonego parkingu, wg wskaźnika min. 0,3 miejsca parkingowego na jednego zatrudnionego,
  - d) dopuszcza się wykończenia elewacyjne z użyciem materiałów (i ich kombinacji) takich jak szkło, metal, ceramika, kamień;
- 5) nakazuje się stosowanie do celów grzewczych i bytowych wysokosprawnych urządzeń grzewczych;
  - 6) nakazuje się ograniczenia ponadnormatywnego uciążliwego oddziaływania działalności produkcyjnej do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
  - 7) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a wód opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;
  - 8) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów bezpośrednio do gruntu;
  - 9) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
  - 10) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami zakładając ich minimalizację i odzysk;
  - 11) nakazuje się uzbrojenie w sieć: elektroenergetyczną, wodociagową, telekomunikacyjną, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz gazowej;
  - 12) nakazuje się powierzchnię niewykorzystaną pod zabudowę i komunikację zagospodarować zielenią o charakterze skwerowo- parkowym z nasadzeniami zieleni wysokiej; zieleń izolacyjną wprowadzić w miejscach prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
  - 13) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej; istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej mogą podlegać likwidacji, modernizacji i rozbudowie;
  - 14) dopuszcza się punktowe obiekty wyższe od zabudowy (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, kominy) o wysokości wynikającej z potrzeb technologii inwestycji;
  - 15) dopuszcza się podziały nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0 m i szerokości jezdni min. 6,0 m, spełniającymi wymogi dróg pożarowych;
  - 16) zakazuje się lokalizacji inwestycji produkcyjnych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.”,

2. W uchwale Nr XXXVII/566/09 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 12 października 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie w § 6 w ust. 1 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy  $0,4 \div 1,2$ ”.

3. W uchwale Nr XXXVII/566/09 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 12 października 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie w § 6 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Dla terenu 8.MN,U o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu – 6 m od granicy frontowej działki;
- 2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż 45%;
- 3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy  $0,15 \div 0,35$ ;

- 4) nakazuje się poziom hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenie MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 5) nakazuje się max. wysokość zabudowy nie przekraczającą 10,5 m;
- 6) nakazuje się liczbę kondygnacji naziemnych - 2; w tym jedna w poddaszu użytkowym dachu stromego o nachyleniu połaci od 35° do 45°;
- 7) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych samochodów osobowych na terenie działki (w tym miejsca garażowe);
- 8) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację budynków garażowych, dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 5,0 m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego (z dopuszczeniem zadaszeń płaskich);
- 9) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o wysokości nie wyższej niż 4,0 m przy dachach o spadkach budynku głównego lub 3,0 m przy dachach płaskich;
- 10) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej)”,

### **DZIAŁ III OPŁATY OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

**§ 8.** Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: - dla terenów objętych zmianą planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

### **DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 9.** Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą Nr XX/320/04 z dnia 25 lutego 2004 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 34, poz. 1007 z dnia 24 maja 2004 r. wraz ze zmianą uchwaloną przez Radę Miejską w Nysie uchwałą Nr LV/906/06 z dnia 28 września 2006 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 79, poz. 2385 z dnia 16 listopada 2006 r. oraz uchwałą Nr XXXVII/566/09 z dnia 12 października 2009 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 97, poz. 1347 z dnia 18 listopada 2009 r. w części objętej niniejszą zmianą planu.

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

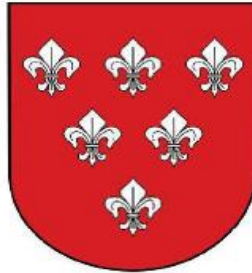
**§ 11.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

*Feliks Kamienik*

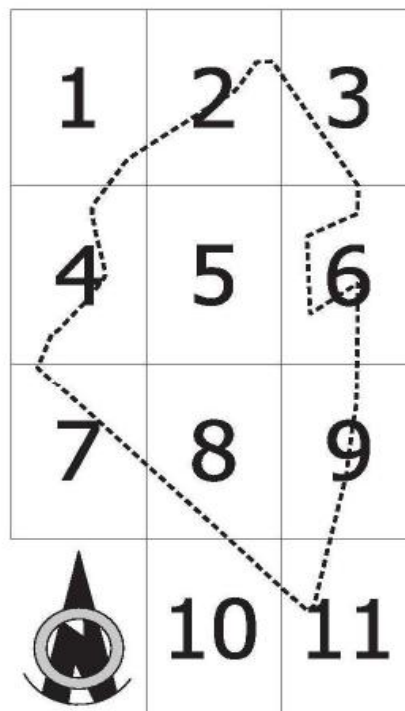
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XXI/348/12  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 28 czerwca 2012 r.

GMINA NYSA      MIASTO NYSA



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY ZWYCIĘSTWA W NYSIE**  
RYSUNEK ZMIANY PLANU      SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK Nr 1  
DO UCHWAŁY Nr XXI/348/12  
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE z dnia 28 czerwca 2012 r.



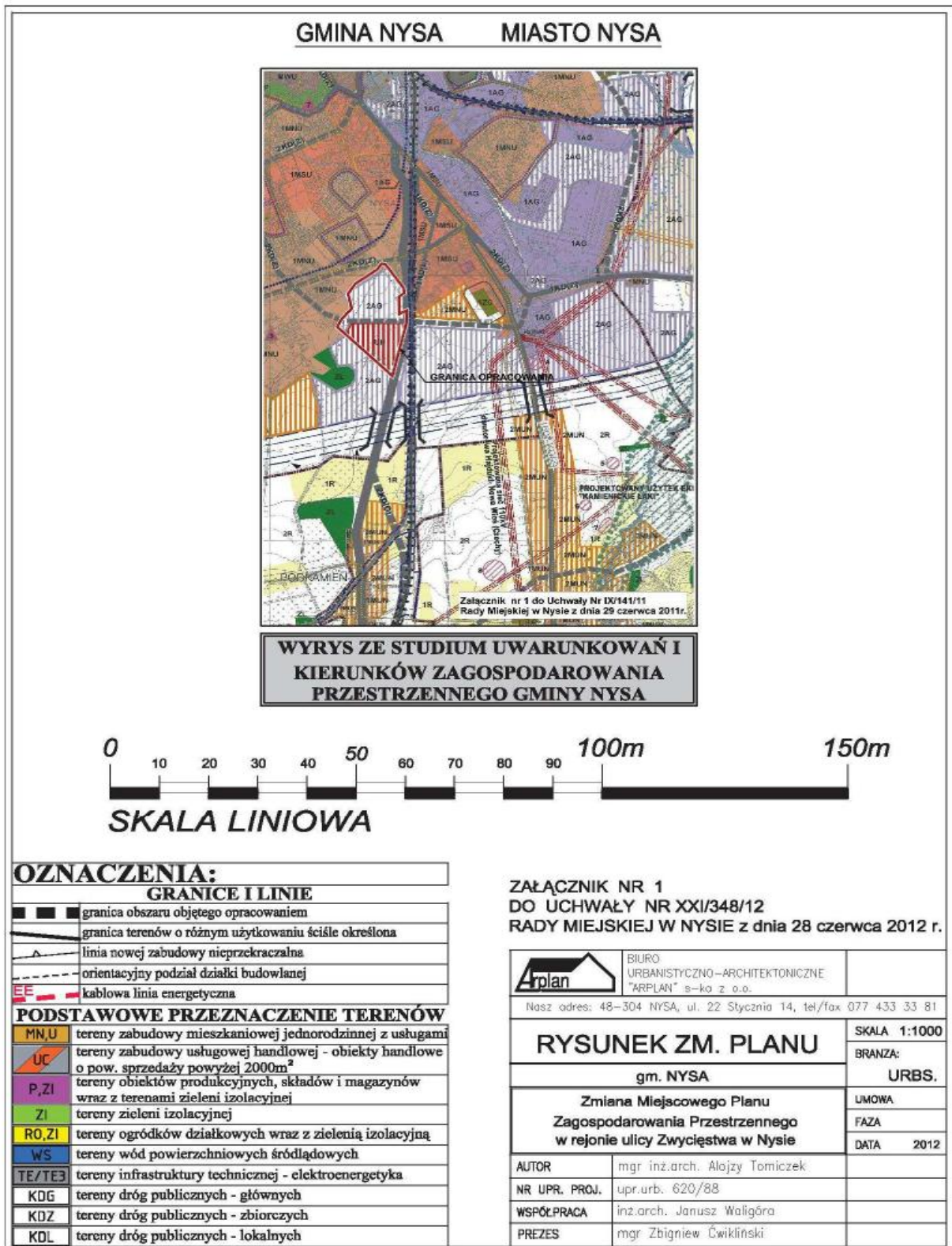
PODZIAŁ NA ARKUSZE A4 DO PUBLIKACJI UCHWAŁY



BIURO  
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE  
"ARPLAN" s-ka z o.o.

NYSA  
2012r.

Nasz adres: 48-304 NYSA, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 077 433 33 81

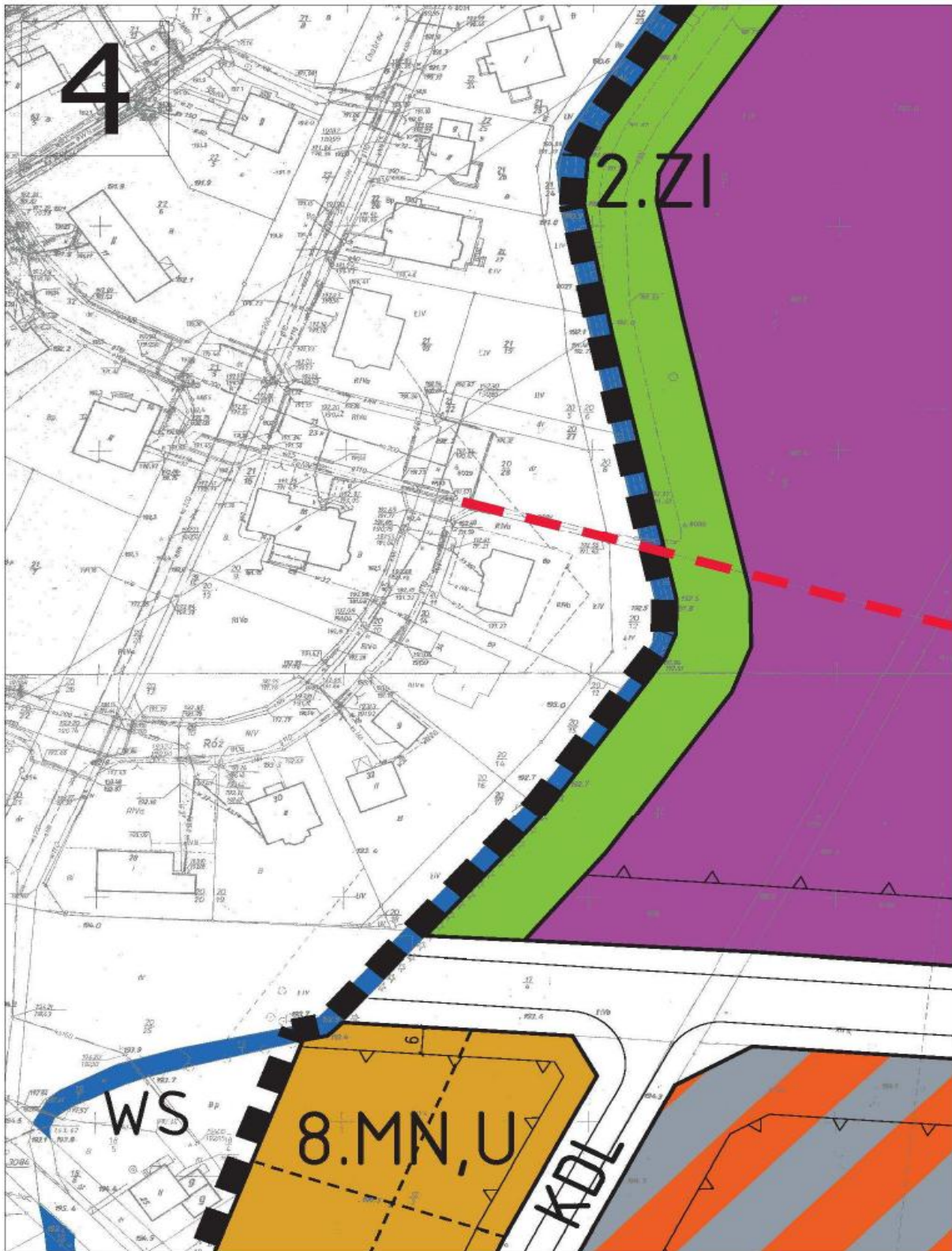


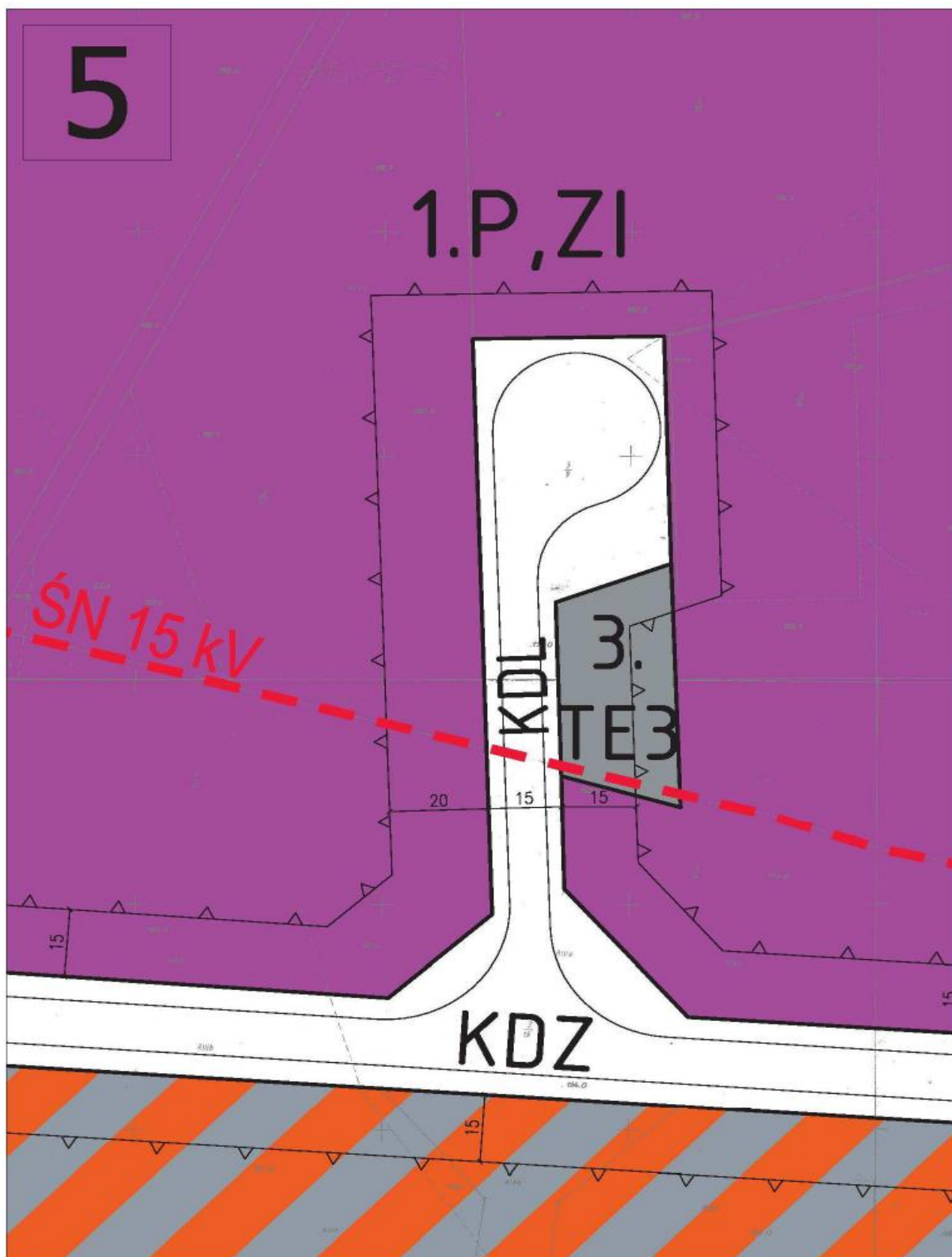




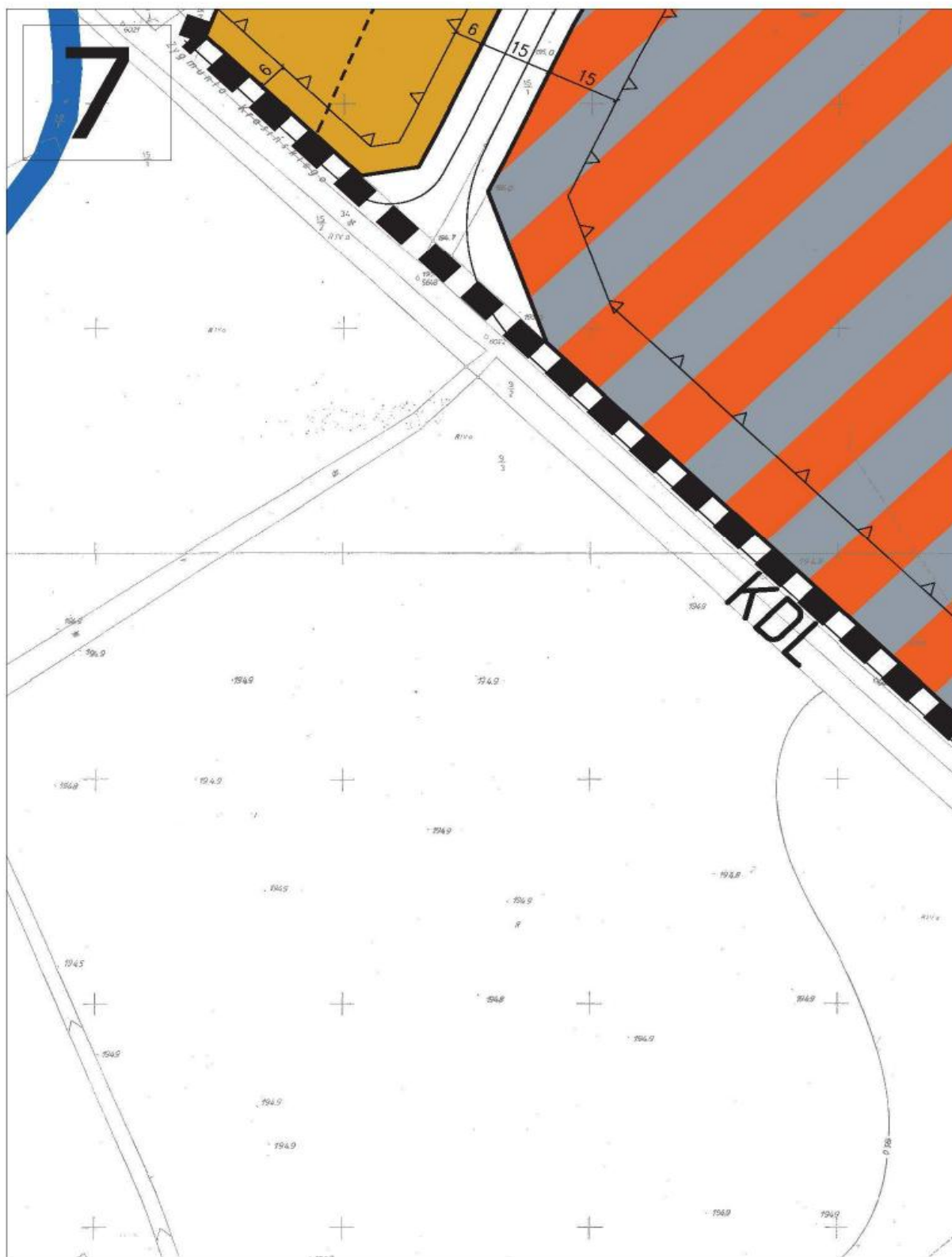


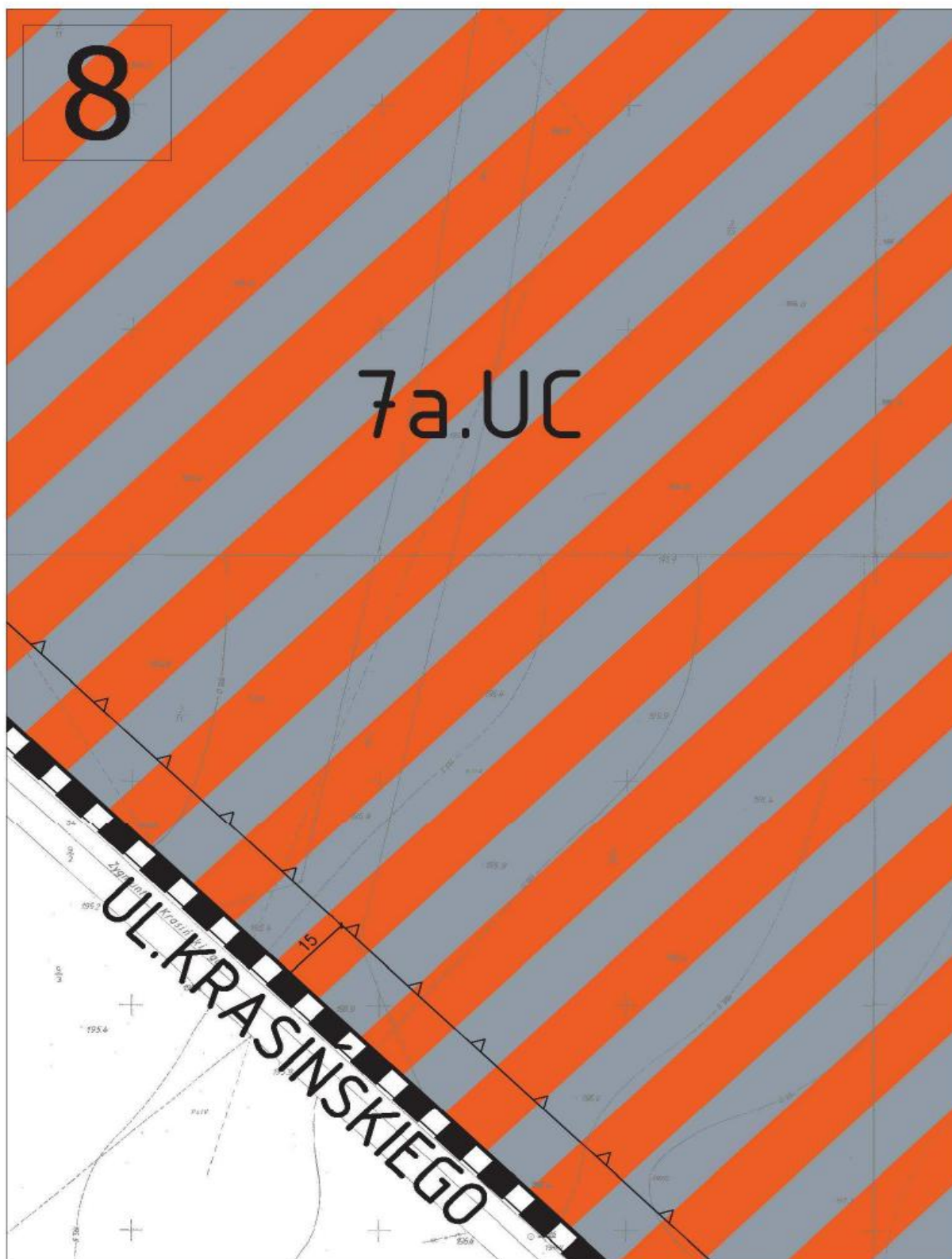


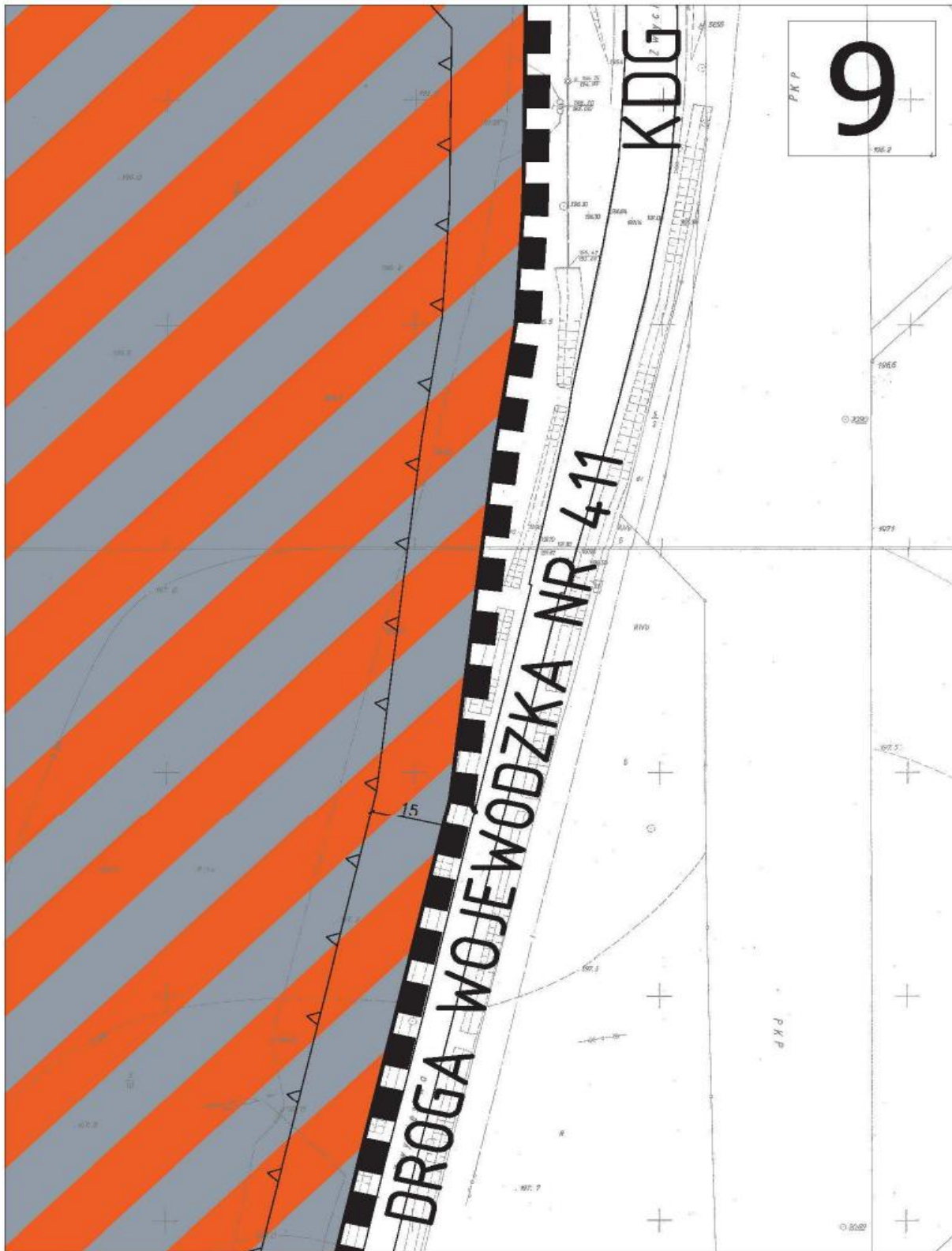






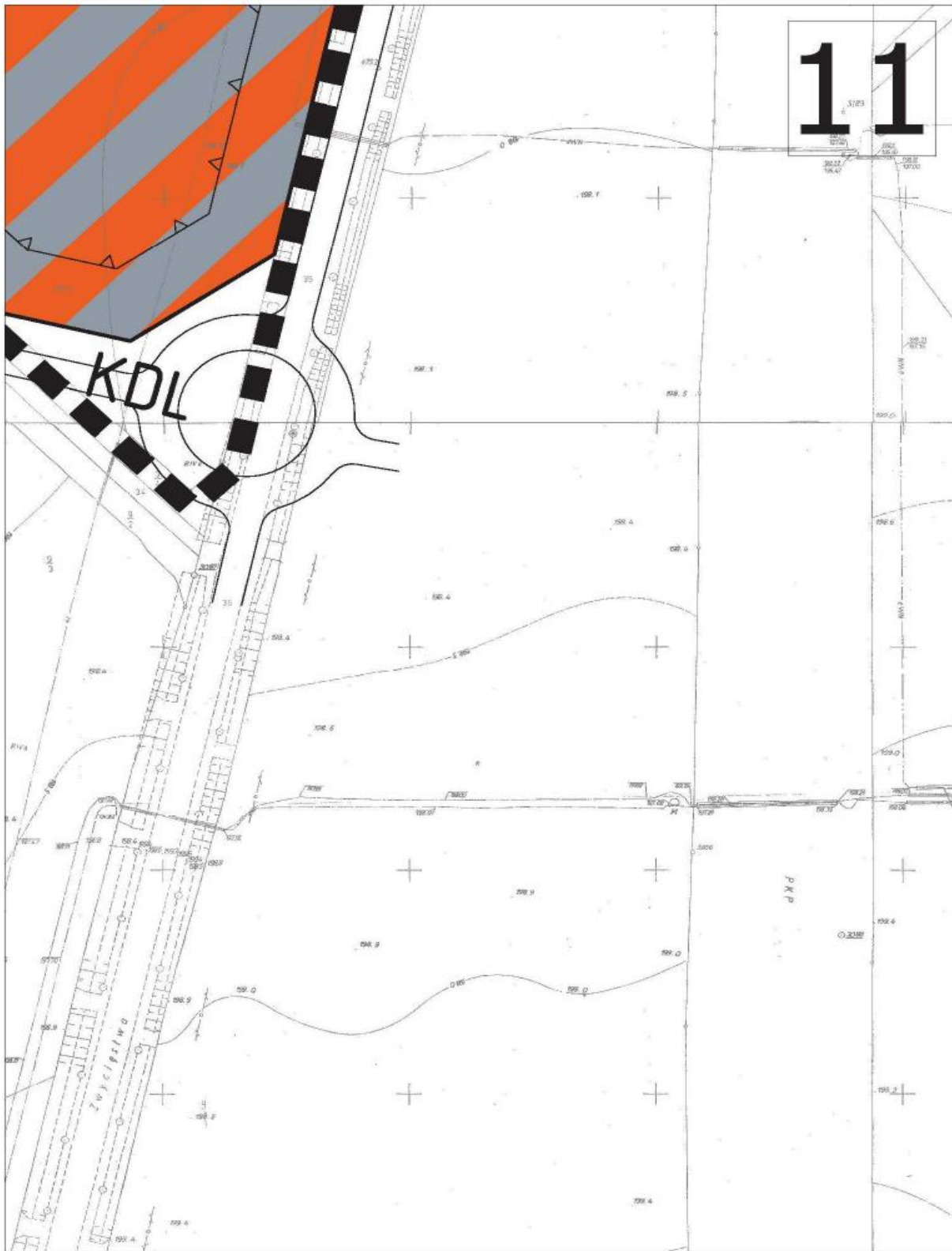












Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XXI/348/12  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 28 czerwca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy.

2. W związku z brakiem zadań własnych gminy na terenie objętym zmianą miejscowego planu odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XXI/348/12  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 28 czerwca 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Zwycięstwa w Nysie**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza o niezgłoszeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.