DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 14 lipca 2014 r.

Poz. 1798

Elektronicznie podpisany przez:
TERESA MATCZYŃSKA; OPOLSKI URZĄD WOJEW
Data: 2014-07-14 12:07:33

UCHWAŁA NR XLVII/722/14
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 26 czerwca 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379), w związku z uchwałą nr XXX/478/13 Rady Miejskiej w Nysie z dnia z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Nysa", zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/531/09 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 sierpnia 2009 r., Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego, zwany dalej planem, którego granice określono na załącznikach graficznych, o których mowa w ust. 2 pkt 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 składający się z dwóch załączników graficznych nr 1 i nr 2, stanowiących integralną część uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;

3) 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, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) oznaczenia poszczególnych terenów, zawierające:

a) symbol określający przeznaczenie terenu,

b) numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów – w przypadku ilości terenów o tym samym przeznaczeniu większej niż jeden;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) dachu:

a) płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 12º, w tym stropodach stanowiący jednocześnie strop nad ostatnią kondygnacją budynku,

b) stromym - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale od 25º do 45º, o ile przepisy uchwały nie wskazują innego kąta nachylenia połaci dachowych,

c) zasadniczym - należy przez to rozumieć dach nad zasadniczą bryłą budynku, przy czym za dach zasadniczy nie uważa się zadaszeń: wejść, wiatrołapów, wykuszy, tarasów, lukarn i innych elementów zadaszenia budynku, mających za zadanie urozmaicenie geometrii dachu budynku;

2) mieszkaniach towarzyszących - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu (samodzielnie lub łącznie z liniami rozgraniczającymi dany teren), na którym dopuszcza się wznoszenie zabudowy;

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;

6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym charakterze, nienależące do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takie jak: gabinety medyczne i paramedyczne, zakłady fryzjerskie i kosmetyczne, biura, agencje ubezpieczeniowe, kancelarie prawne, a także usługi o zbliżonym charakterze;

7) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 4.1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem:

1) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone symbolami: MN-1 do MN-4, przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną, przy czym tereny MN-1 i MN-4 przeznacza się na poprawę zagospodarowania sąsiednich działek budowlanych;

2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej lub mieszkaniowej, oznaczony symbolem: U/MN, dla którego:

a) dopuszcza się uzupełnianie się przeznaczenia terenu związanego z działalnością usługową i mieszkalnictwem, jak również przeznaczenie terenu w całości pod zabudowę jednorodzinną,

b) mieszkania dopuszcza się w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub jako mieszkania towarzyszące w budynku usługowym, przy czym mieszkania te muszą stanowić nie mniej niż 45% powierzchni całkowitej budynku,

c) działalność usługową dopuszcza się w lokalach użytkowych wydzielonych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku usługowym z mieszkaniami towarzyszącymi, przy czym powierzchnia lokali użytkowych nie może przekraczać 55% powierzchni całkowitej budynku,

d) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe,

e) jako przeznaczenie uzupełniające terenu dopuszcza się budynek garażowy przeznaczony dla samochodów osobowych, wraz z ewentualną częścią gospodarczą.

2. W granicach terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

1) urządzenia budowlane zapewniające możliwość użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne (w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków), a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;

2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, inne, niż wymienione w pkt 1, w tym sieci o charakterze przesyłowym i rozdzielczym;

3) obiekty małej architektury;

4) zieleń.

§ 5. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie lokalizacji nośników informacyjnych i reklamowych:

a) zakazuje się stosowania nośników o wymiarach większych niż 150 cm x 300 cm,

b) zakazuje się stosowania świetlnych nośników (diodowych wyświetlaczy – telebimów LED),

przy czym dopuszcza się neony LED, w tym krzyże apteczne o wymiarach nie przekraczających 80 x 80 cm oraz statyczne tablice LED o wymiarach nie przekraczających 60 x 280 cm,

c) dopuszcza się umieszczanie szyldów w pasie nad oknami parteru obiektu, poniżej linii wyznaczonej przez poziom posadzki pierwszego piętra budynku,

d) w przypadku umieszczenia tablic informacyjnych w strefie wjazdu lub wejścia na działkę lub strefie wejściowej budynku, obowiązuje ich zgrupowane w pionie lub poziomie oraz zachowanie jednakowego wymiaru oraz jednakowego tła tych tablic;

2) w zakresie lokalizacji ogrodzeń:

a) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń o przęsłach wykonanych z prefabrykatów betonowych,

b) obowiązują ażurowe formy grodzenia działek, przy maksymalnej wysokości:

- ogrodzeń od strony terenów przestrzeni publicznych = 1,5 m,

- pełnej podbudowy = 0,5 m.

§ 6. Określa się następujące zasady 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 wydanych na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska;

2) zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wydanymi na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska wskazuje się przynależność terenów: MN-1 do MN-4 i U/MN do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 4 realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

4) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;

5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obszary objęte planem położone są się w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”, gromadzącego wody piętra trzeciorzędowego w utworach porowych, w granicach którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne;

7) obszary objęte planem znajdują się 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), o której mowa w § 10 ust. 1.

§ 7. Określa się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w granicach obszarów objętych planem nie udokumentowano występowania zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony;

2) zasady postępowania w przypadku odkrycia (w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych) przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. W granicach obszarów objętych planem nie występują przestrzenie publiczne wymagające określenia zasad ich kształtowania.

§ 9.1. Określa się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) w zakresie usytuowania zabudowy:

a) w granicach terenu U/MN obowiązuje zabudowa wolnostojąca, przy czym nie dopuszcza się zabudowy na granicy z sąsiednią działką budowlaną,

b) w granicach terenów MN-1 i MN-4:

- dopuszcza się wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze, przy czym dopuszcza się sytuowanie tej zabudowy na granicy z sąsiednią działką budowlaną,

- zakazuje się budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

c) w granicach terenów: MN-2 i MN-3 obowiązuje zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza,

d) obowiązuje posadowienie parteru budynków na wysokości nie przekraczającej 0,90 m nad poziom przyległego terenu,

e) w granicach terenu U/MN dopuszcza się budowę wyłącznie jednego budynku usługowo-mieszkalnego lub mieszkalnego jednorodzinnego,

f) obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, w tym budynków garażowych i gospodarczych,

g) obowiązuje zabudowa i zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym (w tym ochotniczej i państwowej straży pożarnej):

- możliwości dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych,

- odpowiedniego zaopatrzenia w wodę do celów gaśniczych, w tym właściwej ilości i sposobu rozmieszczenia hydrantów zewnętrznych przeciwpożarowych oraz dostępu do punktów czerpania wody,

h) sposób zagospodarowania terenów nie może mieć negatywnego wpływu na warunki bezpieczeństwa ruchu na przyległych drogach publicznych;

2) w zakresie kształtowania dachów:

a) w odniesieniu do dachu zasadniczego obowiązują, z zastrzeżeniem lit. b, dachy strome:

- o symetrycznie nachylonych połaciach (o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych, mierzonym w miejscu przecięcia się linii tych połaci), dwuspadowych i naczółkowych,

- o symetrycznym przebiegu głównej kalenicy w stosunku do osi budynku,

- o pokryciu dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym ceglastym, brązowym lub grafitowym, przy czym dopuszcza się również stosowanie pokryć materiałami dachówkopodobnymi, które odpowiadającej barwą i kształtem dachówce ceramicznej,

b) dopuszcza się:

- stosowanie dachów płaskich na budynkach garażowych i gospodarczych,

- świetliki i lukarny.

2. Określa się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) w granicach terenów: MN-1 i MN-4 = 0,25,

b) w granicach terenów: MN-2, MN-3 i U/MN = 1,50;

2) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy = 0,00;

3) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:

a) w granicach terenów: MN-1 i MN-4 = 0,25,

b) w granicach terenów: MN-2, MN-3 i U/MN = 0,50;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) w granicach terenów: MN-1 i MN-4 = 75%,

b) w granicach terenów: MN-2 i MN-3 = 40%,

c) w granicach terenu U/MN = 10%.

3. Określa się maksymalną wysokość zabudowy:

1) dla budynków mieszkaniowo-usługowych i usługowych = 12 m;

2) dla budynków garażowych przeznaczonych dla samochodów osobowych, wraz z ewentualną częścią gospodarczą = 3,5 m.

4. Określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

1) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych (w tym miejsc postojowych w garażach) w granicach działki budowlanej, w ilości nie mniejszej niż:

a) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie,

b) 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

2) liczbę miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych należy ustalać w zależności od potrzeb, przy czym miejsca te bilansują się w ramach ilości miejsc postojowych określonych w pkt 1;

3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

4) nawierzchnię naziemnych miejsc postojowych należy utwardzić, z zastosowaniem takich materiałów jak: nawierzchnia bitumiczna, kostka granitowa lub betonowa, betonowe płyty pełne lub ażurowe lub materiałów do nich podobnych.

5. Określa się następujące warunki dotyczące kształtowania linii zabudowy:

1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

a) w granicach terenu MN-1:

- w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 2 i ul. Leopolda Staffa 1,

- w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewacje budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 8 i ul. Leopolda Staffa 7,

- w pozostałych przypadkach w śladzie linii rozgraniczającej teren,

b) w granicach terenu MN-2:

- w odległości 10 m od linii rozgraniczającej teren z ul Mikołaja Reja,

- w odległości 6 m od linii rozgraniczającej teren z ul 11 listopada,

- w odległości 3 m od linii rozgraniczającej teren z ul Jana Kochanowskiego i rowem melioracyjnym,

- w pozostałych przypadkach w śladzie linii rozgraniczającej teren,

c) w granicach terenu MN-3:

- w odległości 18 m od południowo-zachodniego narożnika terenu,

- w odległości 3 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Jana Kochanowskiego,

- w pozostałych przypadkach w śladzie linii rozgraniczającej teren,

d) w granicach terenu MN-4:

- w odległości 4 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Bolesława Prusa,

- w pozostałych przypadkach w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej teren,

e) w granicach terenu U/MN:

- w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewację jednorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. Leopolda Staffa 4,

- w nawiązaniu do linii wyznaczonej przez elewację budynku garażowo-gospodarczego towarzyszącego budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu przy ul. Leopolda Staffa 4,

- w pozostałych przypadkach w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej teren;

2) następujące elementy nie są regulowane przez wyznaczone, nieprzekraczalne linie zabudowy i mogą sięgać poza te linie w następującym zakresie:

a) gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,

b) okapy - nie więcej niż 0,80 m,

c) nadwieszenia kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację - nie więcej niż 1,50 m,

d) tarasy na poziomie parteru - nie więcej niż 2,50 m,

e) schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - według lokalnych uwarunkowań;

3) elementy, o których mowa w pkt 2, nie mogą przekraczać swym obrysem granicy działki budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek, którego są częścią.

6. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w granicach terenu MN-1 = 100 m;

2) w granicach terenu MN-4 = 40 m;

3) w granicach terenów MN-2, MN-3 i U/MN = 400 m.

§ 10.1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry" zatwierdzonego Uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M. P. z 2011 r. Nr 40, poz. 451) dla jednostki planistycznej gospodarowania wodami, o której mowa w § 6 pkt 7.

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak udokumentowanego występowania takich terenów.

§ 11.1. Określa się następujące, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się:

a) minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości = 8 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ustala się minimalną szerokość frontu = 1 m,

b) minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości = 400 m^2, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki = 2 m^2;

2) obowiązuje zachowanie kąta 90º dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego z dopuszczalną tolerancją 30º.

§ 12. W granicach obszarów objętych planem nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się powiązania obszarów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi publiczne, a w przypadku terenów MN-1 i MN-4 przez przyległe działki, na których poprawę zagospodarowania przeznaczono te tereny.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu infrastruktury technicznej, w szczególności sieci i urządzeń: kanalizacji, energetyki, gazownictwa oraz telekomunikacji i teleinformatyki - w tym budowę nowych odcinków sieci o charakterze magistralnym oraz rozdzielczym;

2) remonty, rozbudowę i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej, przy czym w przypadku kolizji istniejących sieci infrastruktury technicznej z elementami docelowego zagospodarowaniem terenu należy przewidzieć przełożenie tych sieci, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się obowiązek stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

4) dopuszcza się wykorzystanie energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

5) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) ścieki bytowe, komunalne i przemysłowe należy odprowadzać za pośrednictwem miejskiej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 15. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Nysie.

Przewodniczący Rady

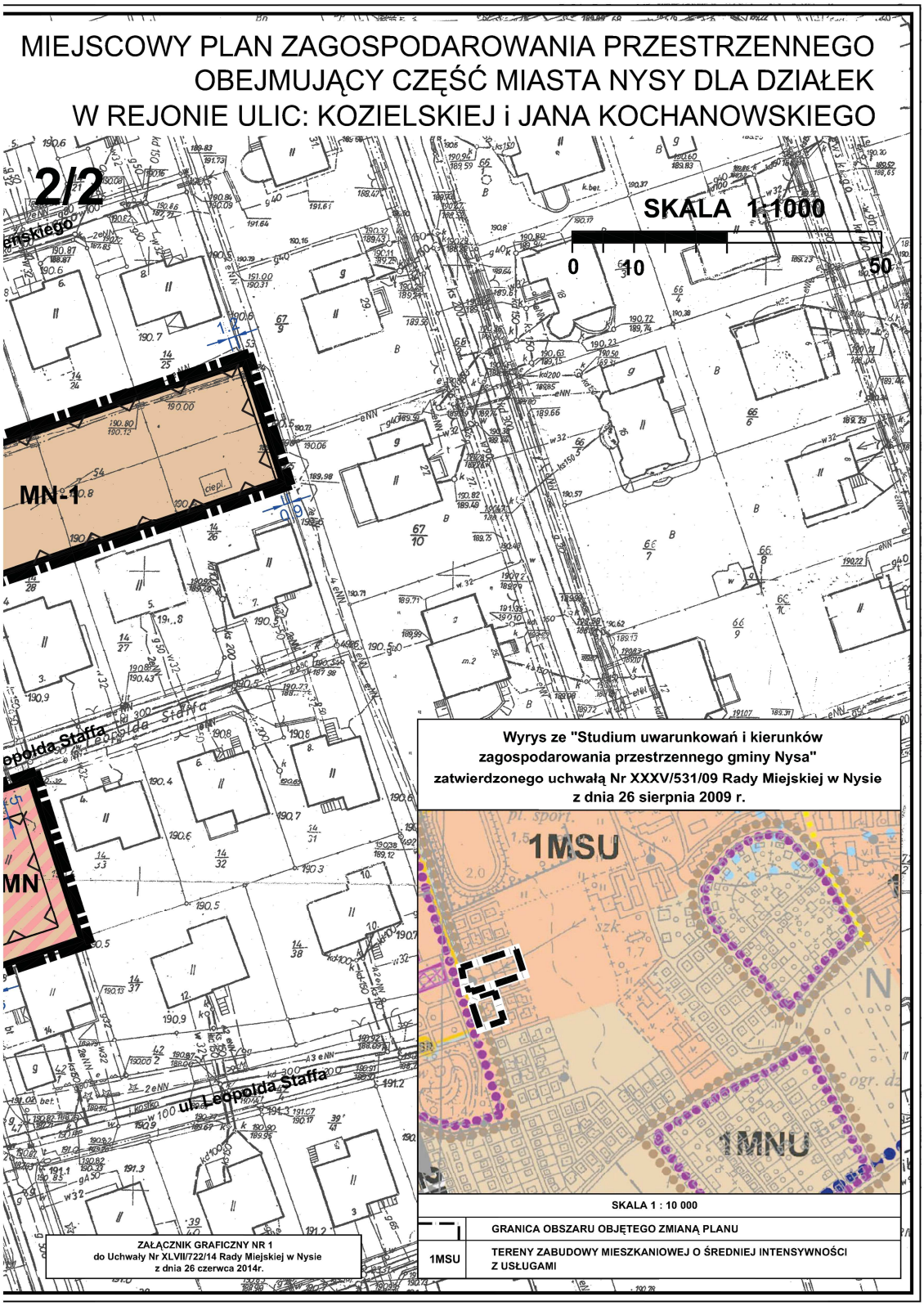
Feliks Kamienik

Załącznik nr 1
do uchwały nr XLVII/722/14
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 czerwca 2014 r.

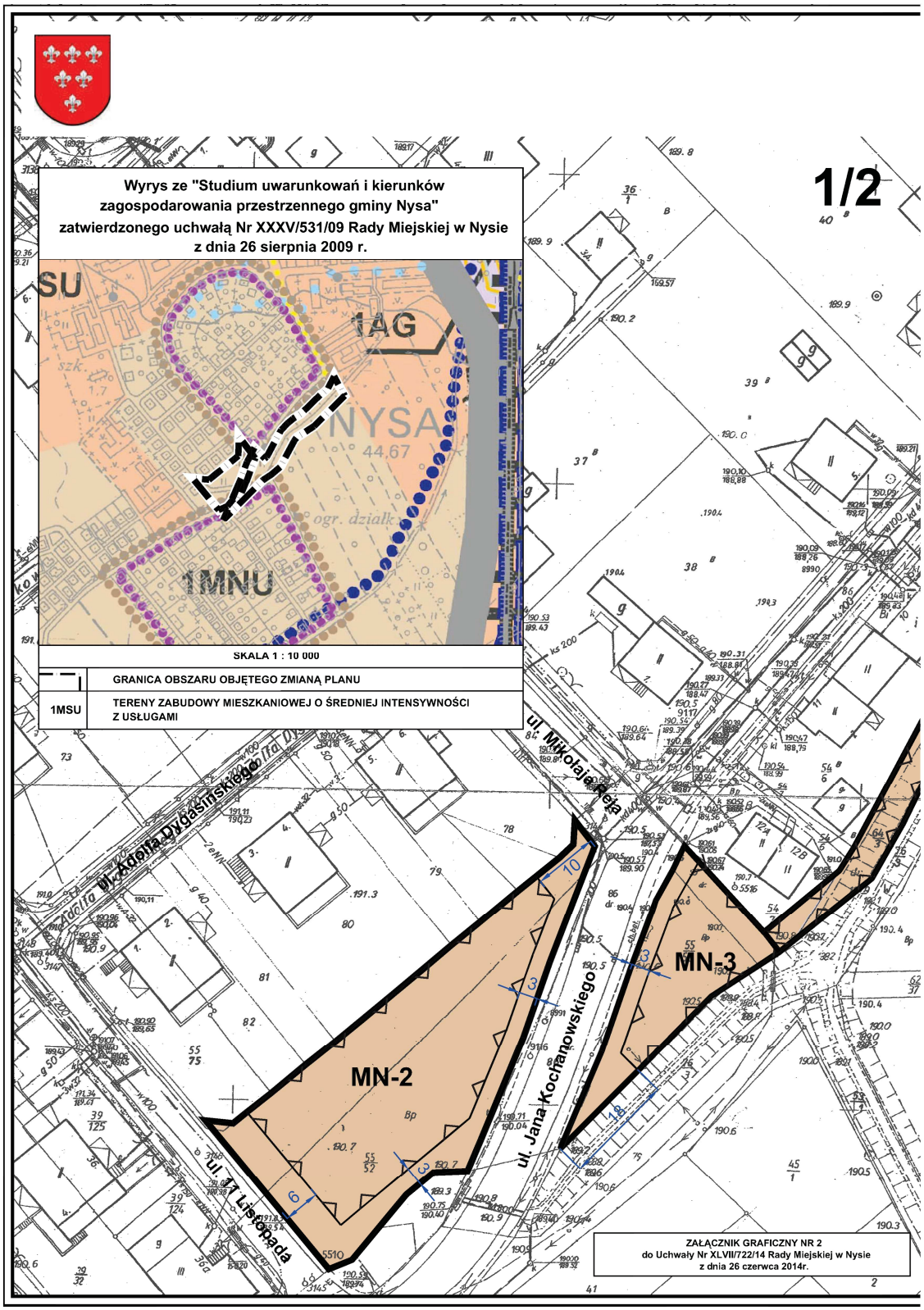
1/2

LEGENDA:

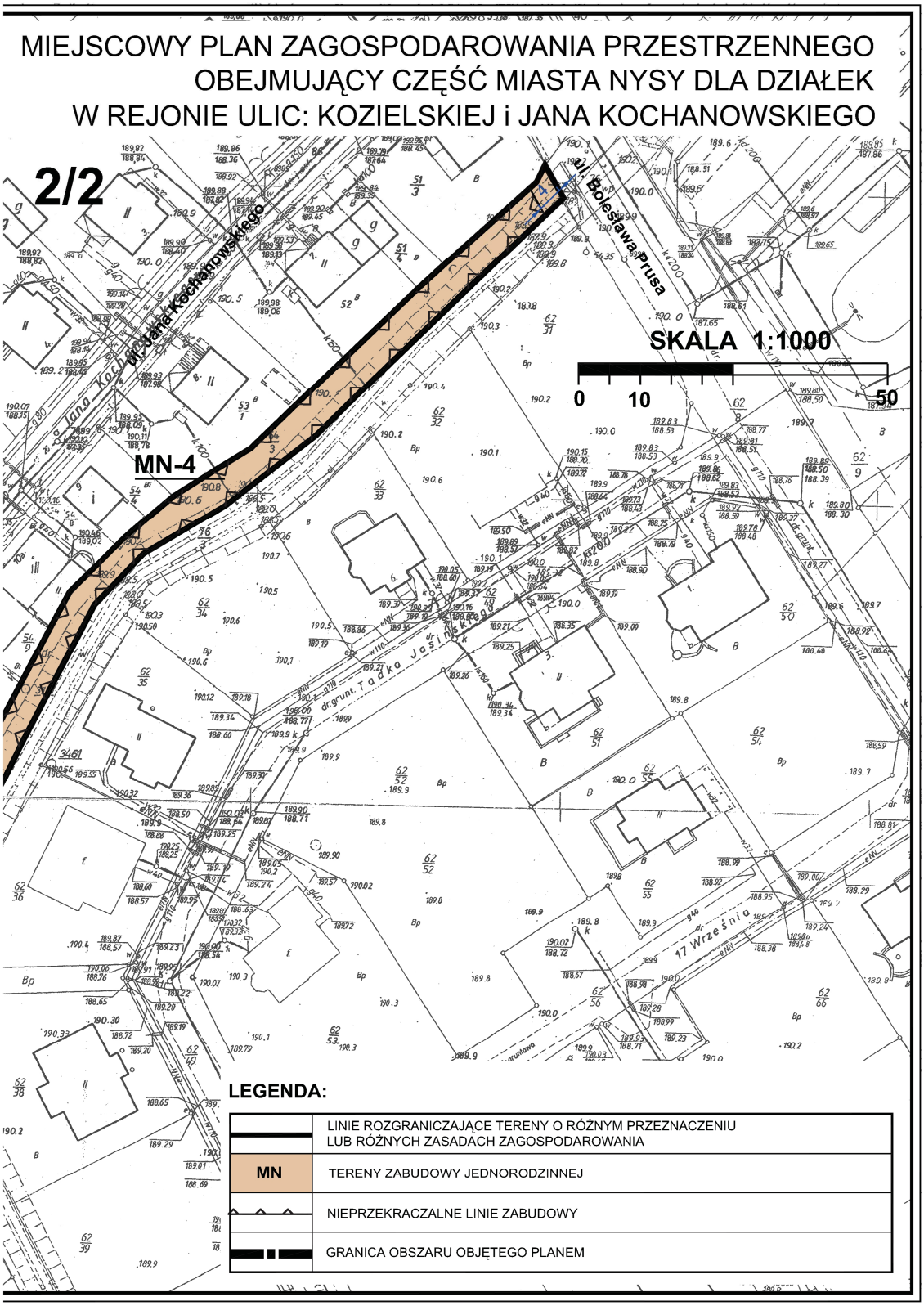
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
MN	TEREN ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ
U/MN	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ LUB MIESZKANIOWEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIASTA NYSY DLA DZIAŁEK
W REJONIE ULIC: KOZIELSKIEJ i JANA KOCHANOWSKIEGO
2/2
SKALA 1:1000
0
10
50
MN-1
MN
ul. Leopolda Staffa
Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa" zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/531/09 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 sierpnia 2009 r.
1MSU
1MNU
SKALA 1 : 10 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
1MSU
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI Z USŁUGAMI
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
do Uchwały Nr XLVII/722/14 Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 czerwca 2014r.

Załącznik nr 2
do uchwały nr XLVII/722/14
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 czerwca 2014 r.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIASTA NYSY DLA DZIAŁEK W REJONIE ULIC: KOZIELSKIEJ i JANA KOCHANOWSKIEGO



Załącznik nr 3
do uchwały nr XLVII/722/14
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego” (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 kwietnia do 6 maja 2014 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nysie, ul. Kolejowa 15. W ustalonym terminie do dnia 21 maja 2014 r. do wyłożonego projektu planu wpłynęły dwie uwagi, które Burmistrz Nysy rozpatrzył zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygając o ich nieuwzględnieniu w projekcie planu miejscowego.

2. Burmistrz Nysy przedstawił Radzie Miejskiej w Nysie projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego” wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

3. Po przeanalizowaniu uwag, Rada Miejska w Nysie postanawia rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu następujących uwag wniesionych do projektu:

1) uwagi wniesionej w dniu 12 maja 2014 r., dotyczącej dz. nr 14/34, w treści której:

a) wnoszący uwagę stwierdza, że jego zamierzenie inwestycyjne dotyczące zabudowy dz. nr 14/34 budynkiem usługowym z uzupełniającą funkcją mieszkalną zostało uwzględnione w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu w całości,

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Mimo zatytułowania pisma „Uwagi do MPZP po jego wyłożeniu” nie może być ono w tej części traktowane jako uwaga do planu w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, natomiast wnoszący pismo stwierdza, że jego zamierzenie dotyczące zabudowy dz. nr 14/34 budynkiem usługowym z uzupełniającą funkcją mieszkalną zostało uwzględnione w całości.

b) wnoszący uwagę deklaruje gotowość do obniżenia o 1 kondygnację i 50% bryły poddasza projektowanego budynku od strony południowej, tj. od strony dz. nr 14/36,

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Zadeklarowane przez wnoszącego uwagę ustępstwa dla zadośćuczynienia „dobrego sąsiedztwa” mogą zostać zrealizowane w ramach zaproponowanych w planie ustaleń, które limitują maksymalne wymiary nowoprojektowanej zabudowy, nie określając minimalnych parametrów w tym zakresie.

2) uwagi wniesionej 21 maja 2014 r., dotyczącej dz. nr 14/34, w treści której:

a) wnoszący uwagę kwestionują zwiększenie powierzchni usługowej z obecnych 30% do 55% powierzchni użytkowej budynku,

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Rozwiązania przyjęte w planie stanowią konsekwencję przystąpienia do sporządzania przedmiotowego planu uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXX/478/13 z dnia 28 lutego 2013 r., na podstawie

przeprowadzonej analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Zmiana ustaleń dotychczas obowiązującego planu jest ograniczona do granic działki budowlanej (dz. nr 14/34) i nie będzie bezpośrednio oddziaływać na sąsiednie posesje, a dopuszczony w planie zakres usług został ograniczony do nieuciążliwych.

b) wnoszący uwagę kwestionują określenie minimalnej wysokości zabudowy na 12 m,

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Wysokość zabudowy przyjęta w planie odpowiada wysokości zabudowy określonej w obowiązującym dotychczas planie zatwierdzonym uchwałą nr LIII/799/10 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 10 listopada 2010 r. (teren MN-36), w którym wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej wynosi od 8 m do 12 m. Rozwiązania przyjęte w planie są w przedmiotowym zakresie analogiczne.

c) zdaniem wnoszących uwagę ilość miejsc do parkowania określona w planie (1 miejsce na 50 m² powierzchni usługowej) wydaje się być fikcją,

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Wnoszący uwagę nie tyle kwestionuje przyjęte wskaźniki wymaganej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej, a raczej kwestionuje skuteczność egzekwowania w przyszłości tego wymogu określonego w planie. W przedmiotowym zakresie nie można potraktować tej części uwagi jako bezpośredniego zakwestionowania zaproponowanych ustaleń planu, natomiast przyjęte w przyszłości rozwiązania w projekcie budowlanym oraz skuteczność działania właściwych organów administracji architektoniczno-budowlanej nie mogą być przedmiotem rozstrzygnięcia na obecnym etapie.

d) wnoszący uwagę kwestionują dopuszczenie reklam w postaci neonów i tablic LED o powierzchni do 1,68 m² oraz nośników reklamowych o powierzchni do 4,5 m².

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Przyjęte w planie rozwiązania pozwalają na stosowanie nośników informacyjnych i reklamowych w bardzo ograniczonym zakresie, uzasadnionym planowaną funkcją projektowanego obiektu. Projekt planu zawiera niezbędne ograniczenia eliminujące formy reklam świetlnych, które mogłyby stanowić faktyczną uciążliwość dla sąsiednich posesji.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia jakiejkolwiek z czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XLVII/722/14
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 czerwca 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego" 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446, z 2014 r. poz. 379), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318, z 2014 r. poz. 379), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, 938 i 1646, z 2014 r. poz. 379), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 80, poz. 526 i Nr 127, poz. 857, z 2011 r. Nr 139, poz. 814, Nr 207, poz. 1230 i Nr 234, poz. 1385, z 2012 r. poz. 354, z 2013 r. poz. 193 i 1609, z 2014 r. poz. 348 i 379), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. W „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego" nie zapisano realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wymagających rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.

2. W związku z brakiem zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, Rada Miejska w Nysie stwierdza brak przedmiotu do dokonania rozstrzygnięcia o sposobie realizacji tych inwestycji oraz zasadach ich finansowania.