



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 16 marca 2015 r.

Poz. 672

UCHWAŁA NR V/49/15 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 26 lutego 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nysy w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej

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 1072) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), w związku z uchwałą nr XXIV/417/12 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 października 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nysy w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej, po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa”, zatwierdzonego uchwałą nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r., Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nysy w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku graficznym, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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.

§ 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;

- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej;
 - 5) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości (Reduta Jerozolimska).
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) mieszkaniach towarzyszących - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne wydzielone w budynku o sposobie użytkowania zgodnym z przeznaczeniem terenu określonym w planie, innym niż mieszkaniowy, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej tego budynku;
- 2) 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;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć dodatkowy sposób przeznaczenia terenu, który nie dominuje i nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 5) 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: handel detaliczny oraz usługi, takie jak agencje reklamowe, punkty poligraficzne, usługi ubezpieczeniowe i finansowe, drobna gastronomia, a także usługi o zbliżonym charakterze;
- 6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej, wyrażony ułamkiem dziesiętnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszaru objętego ustaleniami planu

§ 4.1. Rodzaje przeznaczenia terenów objętych planem określono w rozdziale 3 uchwały, odrębnie dla każdego z wyznaczonych terenów, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W granicach wszystkich terenów objętych planem 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) obowiązuje wymóg zachowania spójności rozwiązań architektonicznych, kolorystycznych i materiałowych w obrębie budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 2) dopuszcza się nośniki reklamowe.

§ 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, substancje złowne, 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: UT/US-1 i UT/US-2 do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

- 3) na obszarze objętym ustaleniami planu zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 5, realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w granicach terenów: U, UT/US-1 i UT/US-2 oraz ZP-1 i ZP-2 zakazuje się, z zastrzeżeniem pkt 5, realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) dopuszcza się realizację celów publicznych w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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);
- 8) część terenów: UT/US-2, U/KS i ZP-2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w zasięgu:
 - a) zalewu wodami powodziowymi z 1997 r.,
 - b) zalewu potencjalnego wodami powodziowymi;
- 9) część terenu UT/US-2, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, położona jest w zasięgu obszaru wymagającego ochrony przed zalaniem wodami powodziowymi;
- 10) obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”, gromadzącego wody piętła trzeciorzędowego w utworach porowych, w granicach którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne.

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

- 1) ustala się, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, strefę ochrony konserwatorskiej – ścisłej, obejmującą swoimi granicami tereny: UT/US-1, UT/US-2 i ZP-1 oraz część terenów: U/KS i KDW;
- 2) przedmiotem ochrony w strefie, o której mowa w pkt 1, jest ochrona, konserwacja i rewaloryzacja budowli fortyfikacyjnych – pozostałości Reduty Jerozolimskiej zlokalizowanej w granicach terenu UT/US-1, ujętej w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości oraz pozostałych fragmentów budowli fortyfikacyjnych położonych w kompleksie Obwałowań Jerozolimskich Wewnętrznych, w tym linii wału łączącego i obwałowań powodziowych (biegnących od południowego naroża Reduty Jerozolimskiej do rzeki Nysy Kłodzkiej, przy górnej śluzie);
- 3) w granicach strefy, o której mowa w pkt 1, obowiązują:
 - a) konserwacja i czytelne wyeksponowanie historycznych struktur we współczesnym zagospodarowaniu terenu,
 - b) ochrona wszelkich zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przy czym zasady prowadzenia badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) w granicach obszaru objętego planem nie udokumentowano występowania zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagających określenia zasad ich ochrony.

§ 8. W granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagające określenia zasad ich kształtowania.

§ 9.1. Określa się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla jednostki planistycznej gospodarowania wodami, o której mowa w § 6 pkt 7;

2) do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, uwzględnia się ustalenia wynikające ze „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej poniżej wodowskazu Bardo” dla terenów położonych:

- a) w zasięgu zalewu potencjalnego wodami powodziowymi, o którym mowa w § 6 pkt 8 lit. b,
- b) w obszarze wymagającym ochrony przed zalaniem z uwagi na jego wartość gospodarczą i kulturową, o którym mowa w § 9.

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

§ 10. 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 = 18 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 m², z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki = 2 m²;

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

§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, polegające na wprowadzeniu zakazu zabudowy określono w ustaleniach dla terenów: ZP-1, ZP-2 i KDW.

§ 12.1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się powiązania obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem przyległych ulic oraz za pośrednictwem drogi wewnętrznej KDW;
- 2) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych w granicach terenów: UT/US-2 i U/KS, przy czym minimalna szerokość działki przeznaczonej pod lokalizację drogi wewnętrznej na odcinku niewymagającym przeprowadzenia ruchu pieszych = 5 m.

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.

§ 13. Określa się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach terenu ZP-1 dopuszcza się sytuowanie tymczasowych, niezwiązanych trwale z gruntem obiektów i urządzeń handlowo-usługowych (takich jak stragany i kioski) oraz obiektów i urządzeń higieniczno-sanitarnych (takich jak kontenerowe toalety), na czas trwania świąt i uroczystości, z dopuszczeniem przedłużenia tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania o 7 dni poprzedzających i następujących po święcie lub uroczystości;
- 2) urządzenia i obiekty, o których mowa w pkt 1, należy sytuować w pierwszej kolejności na terenach utwardzonych, niestanowiących powierzchni biologicznie czynnych;
- 3) obowiązuje stosowanie metod organizacyjnych zabezpieczających zieleń przed zniszczeniem.

§ 14. Określa się następujące stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 30% dla terenów: U, UT/US-1, UT/US-2 i U/KS;
- 2) 5% dla pozostałych terenów.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów objętych planem oraz kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania tych terenów

§ 15.1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: zgodnie z § 4 ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu U:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym,
 - b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) obowiązuje stosowanie dachu (w odniesieniu do dachu zasadniczego), o następujących cechach:
 - o kącie nachylenia połaci dachowych zawierającym się w przedziale 37°- 45°,
 - 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,
 - d) dopuszcza się świetliki i lukarny, jak również odstępstwo od zasad określonych w lit. c dla wykuszy, przekryć balkonów, lukarn oraz elementów architektonicznych do nich podobnych;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,60,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 0% (dopuszcza się całkowite utwardzenie lub zabudowanie terenu);
- 3) wysokość zabudowy - maksymalnie 10 m;

- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 miejsce do parkowania 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2;
- 5) linie zabudowy:
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu zgodnym z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Kornela Ujejskiego oraz w śladzie linii rozgraniczającej z terenem KDW,
 - następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy, w następującym zakresie:
 - gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - ukształtowanie wejścia do budynku, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy - według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej.

§ 16.1. Ustala się teren turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UT/US-1, dla którego określa się:

- przeznaczenie terenu:
 - obsługa ruchu turystycznego,
 - sport, wychowanie fizyczne, rehabilitacja oraz wypoczynek i rekreacja,
 - promocja kultury i historii;
- przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - handel i usługi w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m²,
 - gastronomia i rozrywka,
 - mieszkania towarzyszące,
 - zgodnie z § 4 ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu UT/US-1:

- zasady kształtowania zabudowy:
 - obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zabudowa wkomponowana w historyczną strukturę pozostałości Reduty Jerozolimskiej zlokalizowanej w kompleksie Obwałowań Jerozolimskich Wewnętrznych, pod warunkiem, że wprowadzone elementy architektoniczne zapewnią możliwość wyeksponowania niezniekształconych fragmentów fortyfikacji,
 - dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
- wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna intensywność zabudowy = 3,00,
 - minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 1,00,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 0% (dopuszcza się całkowite utwardzenie lub zabudowanie terenu);
- 3) wysokość zabudowy – maksymalnie 12 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 1 miejsce do parkowania na 1 pokój w budynkach o funkcjach noclegowych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - dopuszcza się bilansowanie wymaganej ilości miejsc do parkowania z uwzględnieniem miejsc do parkowania usytuowanych w granicach terenu UT/US-2, pod warunkiem zapewnienia odpowiednich powiązań z tym terenem w zakresie dojścia pieszych oraz dojazdu wózków dziecięcych i inwalidzkich,
 - zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2;
- 5) linie zabudowy o przebiegu zgodnym z oznaczeniem na rysunku planu, w śladzie linii rozgraniczającej z terenami: ZP-1 i KDW.

§ 17.1. Ustala się teren turystyki oraz sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UT/US-2, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obsługa ruchu turystycznego,
 - b) sport, wychowanie fizyczne, rehabilitacja oraz wypoczynek i rekreacja, przy czym obowiązuje utrzymanie przeznaczenia terenu związanego z rekreacją wodną, przy zachowaniu powierzchni łącznej otwartych akwenów wodnych nie mniejszej niż 1 ha;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) promocja kultury i historii,
 - b) handel i usługi w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m²,
 - c) mieszkania towarzyszące,
 - d) urządzenia wodne i urządzenia melioracji,
 - e) zgodnie z § 4 ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu UT/US-2:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zabudowa wkomponowana w historyczną strukturę pozostałości budowli fortyfikacyjnych Twierdzy Nysa położonych w kompleksie Obwałowań Jerozolimskich Wewnętrznych, w tym linię wału łączącego i obwałowań powodziowych (biegnących od południowego naroża Reduty Jerozolimskiej do rzeki Nysy Kłodzkiej, przy górnej śluzie), pod warunkiem, że wprowadzone elementy architektoniczne zapewnią możliwość wyeksponowania nieznkształconych fragmentów fortyfikacji,
 - b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,00,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,25,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 50%;

- 3) wysokość zabudowy - maksymalnie 16 m;
- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - a) 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) 1 miejsce do parkowania na 1 pokój w budynkach o funkcjach noclegowych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - c) 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie,
 - d) zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2;
- 5) linie zabudowy:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości nie mniejszej niż:
 - 4 m od rowu,
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren z ul. Saperską,
 - 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zlokalizowanego na północnym brzegu rzeki Nysy Kłodzkiej,
 - w śladzie linii rozgraniczającej z terenami: ZP-1 i KDW,
 - b) w stosunku do istniejącego budynku zlokalizowanego w granicach terenu, niespełniającego swym usytuowaniem wymogów określonych w lit. a, dopuszcza się roboty budowlane polegające na remoncie, przebudowie oraz rozbiórce tego budynku.

§ 18.1. Ustala się teren zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem U/KS, dla którego określa się przeznaczenie terenu:

- 1) obsługa ruchu samochodowego i podróży, w szczególności: stacje diagnostyki i napraw, warsztaty i myjnie samochodowe, wypożyczalnie pojazdów, stacje dystrybucji paliw, parkingi terenowe i garaże oraz motele;
- 2) handel i usługi w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m², w szczególności: sklepy, salony i hurtownie motoryzacyjne, sklepy wielobranżowe oferujące detaliczną sprzedaż towarów takich jak: artykuły spożywcze, odzież i obuwie, prasa i media, artykuły papiernicze, kosmetyki, środki czystości, wyposażenie gospodarstwa domowego i inne, podobne towary, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, a także handel i usługi do nich podobne;
- 3) kształcenie ustawiczne, takie jak: kursy nauki jazdy oraz kursy zawodowe i hobbystyczne;
- 4) zgodnie z § 4 ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu U/KS:

- 1) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym lub zwartym (zespół przylegających do siebie budynków),
 - b) dopuszcza się zabudowę przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - c) dopuszcza się dowolne ukształtowanie i pokrycie dachów;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy = 1,20,
 - b) minimalna intensywność zabudowy = 0,00,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy = 0,60,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej = 10%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy = 12 m;

- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
- 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni całkowitej usług, nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 1 miejsce do parkowania na 1 pokój w budynkach o funkcjach noclegowych, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2;
- 5) linie zabudowy:
- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy o przebiegu zgodnym z oznaczeniem na rysunku planu, w odległości:
 - 6 m od linii rozgraniczającej teren oraz częściowo w śladzie linii rozgraniczającej teren z ul. Kornela Ujejskiego,
 - w śladzie linii rozgraniczającej z terenem KDW,
 - 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego zlokalizowanego na północnym brzegu rzeki Nysy Kłodzkiej,
 - następujące elementy mogą sięgać poza wyznaczoną, nieprzekraczalną linię zabudowy, w następującym zakresie:
 - gzymsy - nie więcej niż 0,20 m,
 - okapy - nie więcej niż 0,80 m,
 - nadwieszania kondygnacji, wykusze, balkony i galerie oraz inne części budynku wzbogacające architektonicznie i funkcjonalnie jego elewację, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej,
 - brak oznaczenia na rysunku planu linii zabudowy oznacza obowiązek stosowania odległości w zabudowie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 19.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP-1 i ZP-2, dla których określa się:

- przeznaczenie terenu: zaplanowane i urządzone zespoły zieleni o charakterze reprezentacyjnym, ozdobnym, rekreacyjnym i ochronnym, takie jak: parki, zieleńce i skwery;
 - przeznaczenie uzupełniające terenu,
 - terenowe urządzenia komunikacji, takie jak: chodniki, ścieżki rowerowe, dojścia i dojazdy, zatoki postojowe dla samochodów osobowych i przystanki komunikacji miejskiej;
- zgodnie z § 4 ust. 2 oraz z § 13.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów ZP-1 i ZP-2:

- zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem sposobów zagospodarowania terenu określonych w ust. 1;
- ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz linii zabudowy.

§ 20.1. Ustala się teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem KDW, dla którego określa się:

- przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- przeznaczenie uzupełniające terenu: zgodnie z § 4 ust. 2.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu KDW:

1) zasady kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się realizację nawierzchni drogi wewnętrznej jednoprzestrzennie, bez wyodrębnienia chodnika i jezdni,
 - b) nawierzchnię drogi wewnętrznej należy kształtować w sposób umożliwiający przejazd wózków dziecięcych i inwalidzkich,
 - c) zakazuje się zabudowy terenu, z zastrzeżeniem sposobów zagospodarowania terenu określonych w ust. 1;
- 2) ze względu na wprowadzony zakaz zabudowy nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz linii zabudowy.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

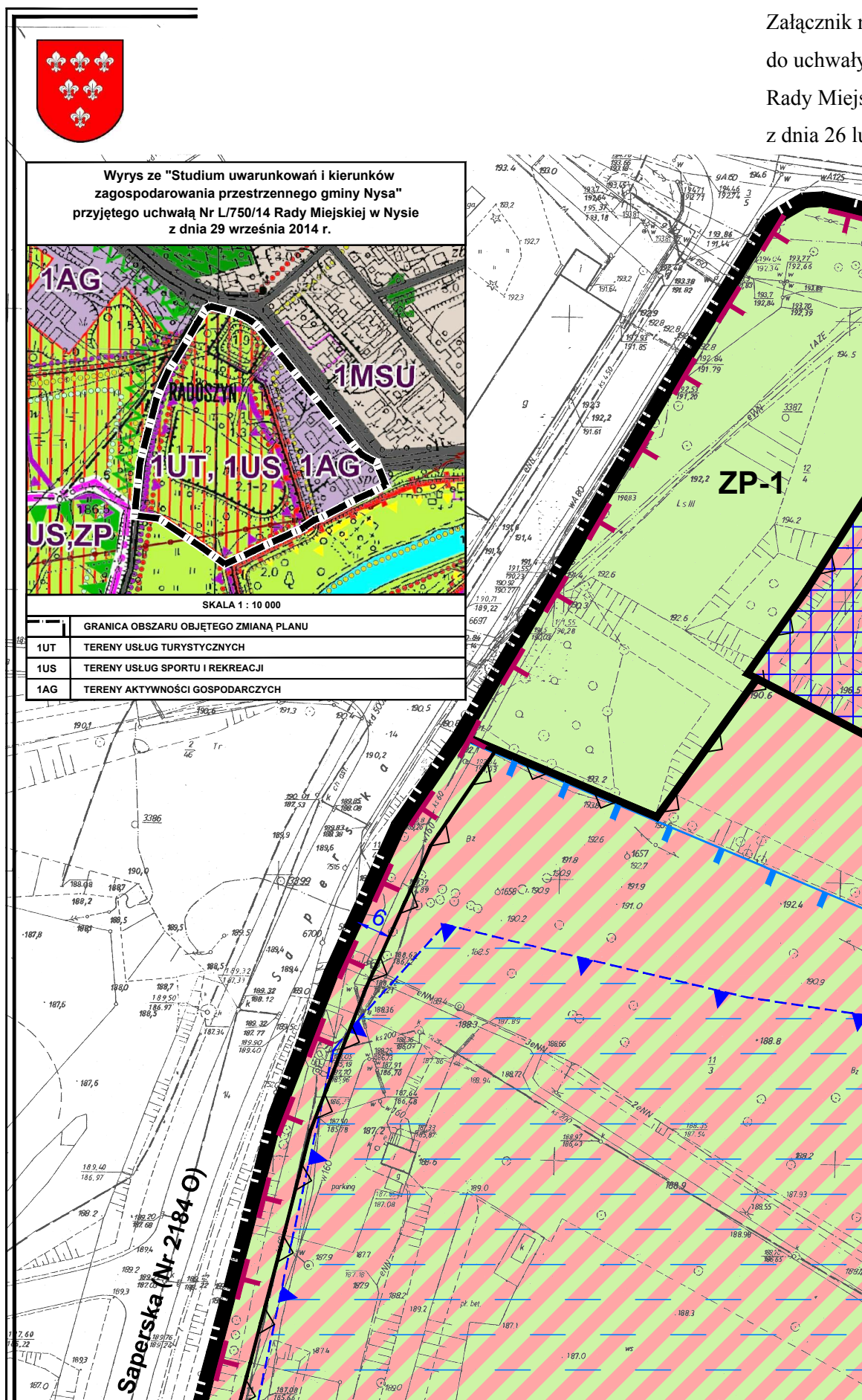
§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

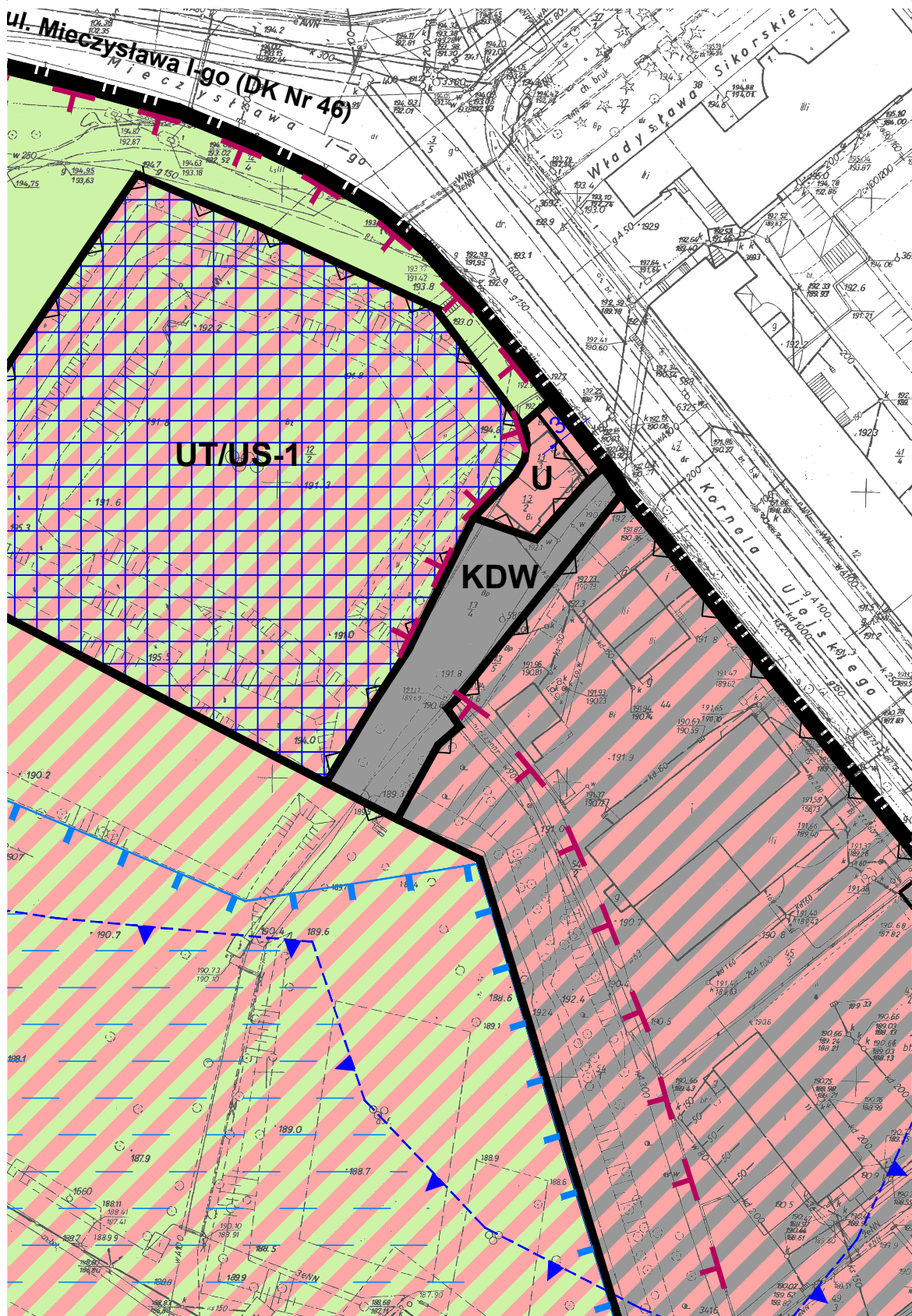
Przewodniczący Rady

Paweł Nakoneczny

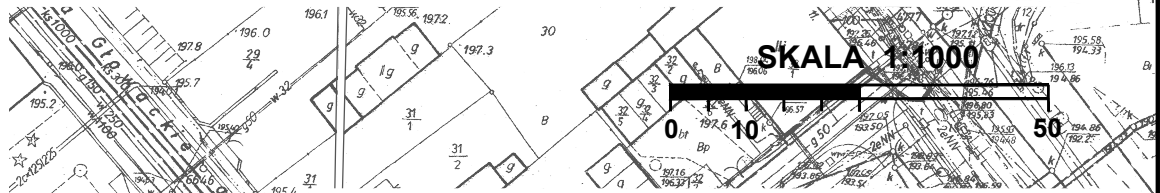
Załącznik nr 1
do uchwały nr V/49/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 lutego 2015 r.



MIEJSCC

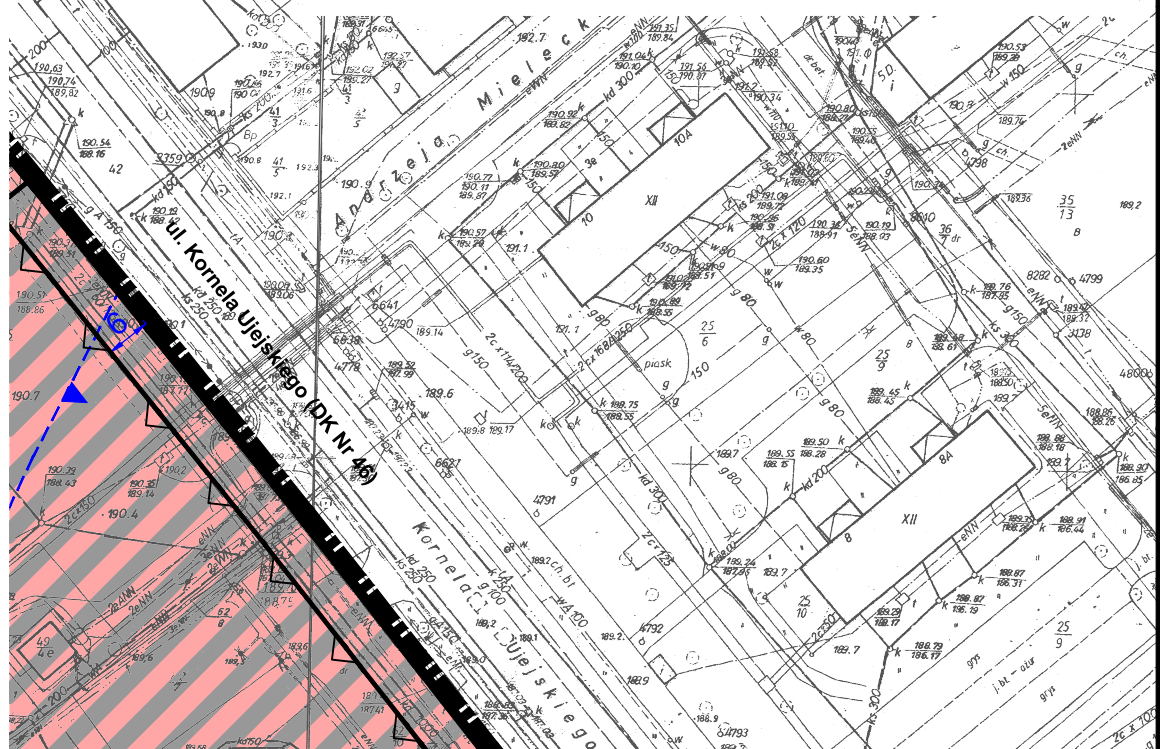


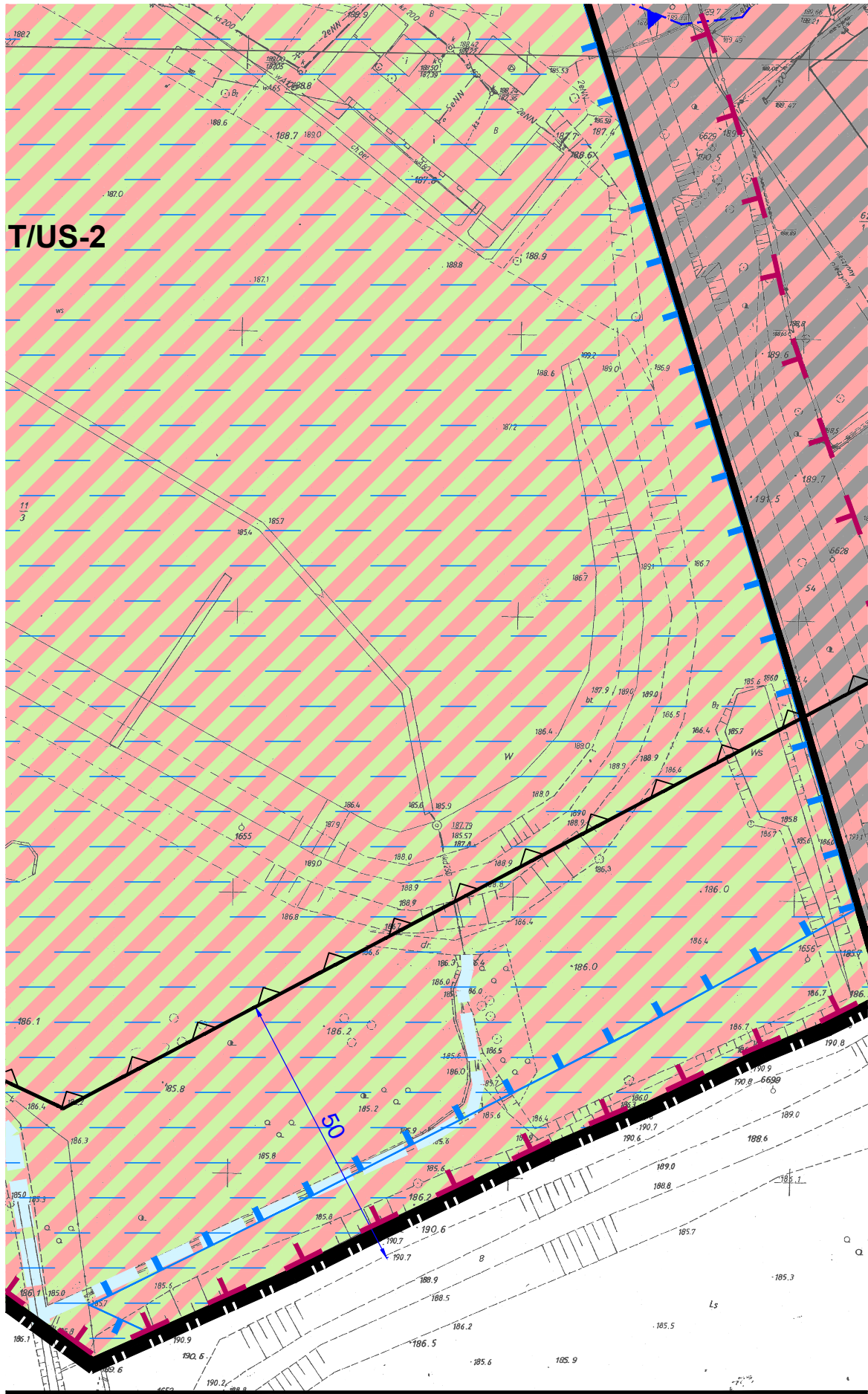
DZIENNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI MIASTA NYSY W REJONIE ULIC UJEJSKIEGO I SAPERSKIEJ

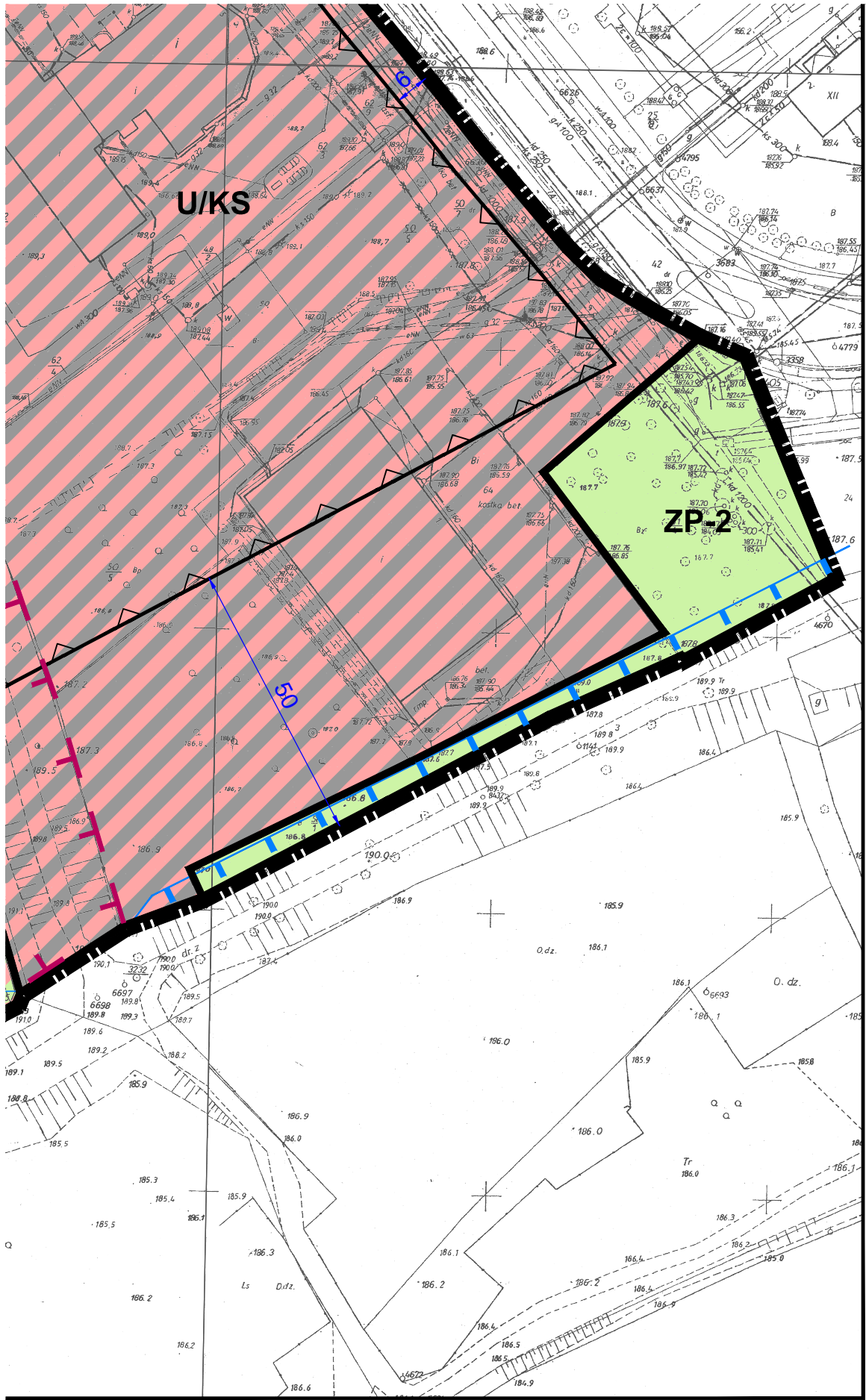


LEGENDA:

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN USŁUG TURYSTYKI ORAZ SPORTU I REKREACJI
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ OBSŁUGI KOMUNIKACJI
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - ŚCISLEJ
	OBIEKT UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW NIEMUCHOMYCH (REDUTA JEROZOLIMSKA)
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	ZASIĘG ZALEWU WODAMI POWODZIOWYMI Z 1997 r.
	ZASIĘG ZALEWU POTENCJALNEGO WODAMI POWODZIOWYMI
	OBSZAR WYMAGAJACY OCHRONY PRZED ZALANIEM Q1%
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG WAŻNIEJSZYCH CIEKÓW WODNYCH







Załącznik nr 2
do uchwały nr V/49/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 lutego 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nysy
w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 1 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 1072), 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 dla części miasta Nysy w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 kwietnia do 6 maja 2014 r. W ustalonym terminie do dnia 21 maja 2014 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), wpłynęły trzy uwagi do planu, podlegające rozstrzygnięciu przez Burmistrza Nysy na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Nysy rozstrzygnął o uwzględnieniu dwóch uwag w całości oraz uwzględnieniu jednej z uwag w części (postanawiając nie uwzględniać tejże uwagi w pozostałej części). Sposób uwzględnienia uwag wywołał konieczność ponowienia uzgodnień planu w niezbędnym zakresie, w sposób określony w art. 17 pkt 13 ustawy. Ponadto, biorąc pod uwagę zakres zmian wprowadzonych do projektu planu miejscowego, wynikających z rozpatrzenia uwag, Burmistrz Nysy stwierdził również (po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień) konieczność ponowienia w czynności wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 15 października do 17 listopada 2014 r. W ustalonym terminie do dnia 2 grudnia 2014 r. wpłynęła jedna uwaga, która została nieuwzględniona przez Burmistrza Nysy.

2. Burmistrz Nysy przedstawił Radzie Miejskiej w Nysie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nysy w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej wraz z listą nieuwzględnionych uwag obejmującą uwagi wniesione do planu w trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, jak również w trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu, nieuwzględnione przez Burmistrza Nysy.

3. Po przeanalizowaniu listy, o której mowa w ust. 2, Rada Miejska w Nysie postanawia przychylić się do stanowiska Burmistrza Nysy i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu następujących uwag wniesionych do projektu:

1) uwagi wniesionej w dniu 14 kwietnia 2014 r., w części, w której:

a) wnoszący uwagę wskazuje na niewłaściwe poprowadzenie na rysunku planu granicy strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej w granicach terenu **U/KS** (od strony terenów: **UT/US-2** oraz **ZP-2** (dz. o nr: 44, 45/3 i 54/2).

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W projekcie planu wyznaczono granicę strefy ochrony konserwatorskiej – ścisłej w celu ochrony linii wału łączącego i obwałowań powodziowych, biegnących od południowego naroża Reduty Jerolimskiej do rzeki Nysy Kłodzkiej, przy górnej śluzie (położonych w kompleksie Obwałowań Jerolimskich Wewnętrznych Twierdzy Nysa). W takiej formie plan został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,

b) wnoszący uwagę wskazuje na nieprecyzyjny sposób poprowadzenia na rysunku planu granicy zasięgu zalewu potencjalnego wodami powodziowymi (część terenów: **UT/US-2**, **U/KS** i **ZP-2**);

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu wnioskiem ZP/U/7121/626/13 z dnia 22.05.2013 r. nakazał uwzględnić w planie m. in. obszary wymagające ochrony przed zalaniem, obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszary potencjalnego zagrożenia powodzią.

Dodatkowo zgodnie z uchwałą nr 3675/2013 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 14 maja 2013 r. Należy uwzględnić uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego, w tym położenie terenu objętego planem m. in. w obszarze zagrożenia powodzią rzeki nysa Kłodzka o $p=1\%$ oraz zalewu podczas powodzi w 1997 r. Oznaczone na rysunku planu granice obszarów zostały wprowadzone zgodnie z mapą obszarów potencjalnego zagrożenia sporządzonymi przez Hydroprojekt Wrocław Sp. z o.o. w skali 1:10 000 stanowiącą część opracowania „Studium ochrony przed powodzią zlewni rzeki Nysy Kłodzkiej poniżej wodowskazów Bardo”. Granice zasięgu zalewu wodami powodzi z 1997 r. wprowadzono do planu w oparciu o dane zamieszczone na Geoportalu (Opolski System Informacji Przestrzennej OWI-OGIS). Plan miejscowy został uzgodniony w przedmiotowym zakresie przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu postanowieniem ZP/U/7121/176/14 z dnia 24 lutego 2014 r. Ustalanie zasięgów terenów zalewowych i ich dokumentowanie nie leży w kompetencjach Gminy,

- c) wnoszący uwagę żąda zachowania w planie istniejącego zjazdu z drogi krajowej (teren ciągu pieszo jezdnego **KPJ**, dz. nr 13/4) w co najmniej gospodarczej formie, z dopuszczeniem jego docelowej przebudowy.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Proponowane przez wnoszącego uwagę zapisy wykraczają poza delegację przyznaną organowi sporządzającemu plan miejscowy i jako takie nie mogą zostać ustanowione w uchwale. Regulacja ustawy o drogach publicznych wskazuje, że kompetencja w zakresie uzgadniania zjazdów została przyznana zarządcy drogi, na zasadzie wyłączności. Związanie zarządcy drogi treścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego co do sposobu obsługi komunikacyjnej określonych terenów, w tym możliwości lokalizacji zjazdów z drogi publicznej, skutkowałoby bezprzedmiotowością regulacji art. 29 ustawy o drogach publicznych i wydawanych na podstawie tych przepisów decyzji administracyjnych;

- 2) uwagi wniesionej w dniu 1 grudnia 2014 r., dotyczącej dz. o nr: 42/1, 44, 45/2, 45/3, 48/2, 49/3, 49/4, 50/5, 50/7, 51/1, 54/1, 54/2, 54/3, 62/1, 62/3, 62/4, 62/7, 62/8, 62/9, 62/10, 64 [KM-16] dz. nr 13/5 [KM-25], w treści której wnoszący uwagę proponuje w § 18 pkt 2 lit. c projektu uchwały wprowadzenie zmiany maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy terenu zabudowy usługowej oraz obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **U/KS** z 0,60 na 0,70.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Zdaniem organu sporządzającego plan dopuszczenie wskaźnika powierzchni zabudowy terenu U/KS na poziomie 0,70 mogłoby niekorzystnie wpłynąć na standardy zabudowy. Ponadto z uwagi na fakt, że uwaga dotyczy całego terenu U/KS, zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy terenu dotyczyłaby również nieruchomości nienależących do wnoszącego uwagę.

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

Załącznik nr 3
do uchwały nr V/49/15
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 lutego 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nysy w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej”, 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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 199), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 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 1072), 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, 911, 1146, 1626 i 1877), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 1115, 1574 i 1644), Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Nysy w rejonie ulic Ujejskiego i Saperskiej 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.