



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 września 2026 r.

Poz. 2185

Podpisany przez:

Joanna Maria Pietrzykowska

Data: 02.09.2026 13:00:03



UCHWAŁA NR XXXIV/466/26 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Henryka Sienkiewicza w Nysie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781 i 912), art. 67 ust. 3 pkt 1a i 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), w związku z uchwałą nr XXVII/387/26 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 25 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Henryka Sienkiewicza w Nysie.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Henryka Sienkiewicza w Nysie, 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. wraz ze zmianą nr 1 przyjętą uchwałą nr LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r.

§ 2.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Henryka Sienkiewicza w Nysie, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na części graficznej planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000, będąca jego integralną częścią, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie 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 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

3. Nie ustala się:

- 1) zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takich potrzeb;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych;

- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak takich potrzeb;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż nie występują wymienione tereny, obiekty lub obszary.

Definicje i zasady ogólne

§ 3. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie budynków, przy czym poza wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy mogą sięgać:
 - a) gzymsy,
 - 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, usytuowane powyżej parteru budynku - nie więcej niż 1,50 m,
 - d) ukształtowania wejść do budynków, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy – według lokalnych uwarunkowań, nie więcej niż do granicy działki budowlanej;
- 4) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych do 12°, o dowolnym układzie połaci;
- 5) dachy strome należy przez to rozumieć dachy o kątach nachylenia głównych połaci dachowych nie mniej niż 25°;
- 6) terenie usług zdrowia i pomocy społecznej - należy przez to rozumieć teren zabudowany obiektami budowlanymi, w których świadczy się usługi służące opiece nad osobami chorymi, a także podejmuje się inne działania medyczne i opiekuńcze związane z procesem leczenia i opieki lub wynikające z przepisów odrębnych regulujących zasady ich wykonania wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą.

§ 4. 1. Na części graficznej obowiązujące są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie przeznaczenia terenu oraz jego symbol wraz z numeracją, a także odpowiadające im oznaczenie graficzne, tj. UZ - teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) oznaczenie budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe

§ 5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na części graficznej planu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) nakazuje się:
 - utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki) na poziomie nie wyższym, niż określony w przepisach odrębnych,
 - uwzględnia się dla terenów faktycznie zagospodarowanych dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - c) postępowanie z odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminie,
 - d) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz do gruntu,
 - e) obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) ochroną obejmuje się budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków, gdzie ochronie podlega bryła budynku, wygląd, kompozycja i wystrój elewacji, a także obowiązują następujące zasady:
 - stolarka okienna w podziałach analogicznych do historycznych,
 - termomodernizacja budynku dopuszczona pod warunkiem zachowania kompozycji i wyglądu elewacji,
 - dachy strome kryte dachówką ceramiczną karpiówką w kolorze ceglastoczerwonym,
 - stosowanie na elewacjach kolorów stonowanych, jasnych odpowiadającym kolorystyce zabudowy historycznej,
 - zakaz umieszczania na połaciach dachów budynku objętego ochroną paneli fotowoltaicznych i urządzeń technicznych na eksponowanych elewacjach budynku,
 - b) na terenie nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,35,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 1,1,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy - 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 0,30,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 0,40,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy budynków - 9 m,
 - g) maksymalną wysokość zabudowy budowli - 9 m,
 - h) minimalna liczba miejsc do parkowania - co najmniej 1 miejsce na każde 10 osób zatrudnionych na 1 zmianie,
 - i) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc parkingowych,

- j) sposób realizacji miejsc do parkowania - na terenie utwardzonym lub w budynkach, lub wiatkach,
- k) dachy wielospadowe strome, o kątach nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- a) minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 500 m²,
 - b) minimalna szerokość działki powinna wynosić 16 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90° ± 20°;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) powiązanie z zewnętrznym układem komunikacyjnym ulicą Henryka Sienkiewicza usytuowaną poza obszarem objętym planem miejscowym,
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o średnicy DN nie mniejszej niż 110 mm,
 - c) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe,
 - d) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej o średnicy DN nie mniejszej niż 200 mm,
 - e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o średnicy DN nie mniejszej niż 300 mm, z dopuszczeniem odprowadzenia tych wód na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych dystrybucyjnych niskiego i średniego ciśnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - g) zasady w zakresie zaopatrzenia w energię:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej,
 - dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych o napięciu nie większym niż 15 kV w systemie podziemnym,
 - zaopatrzenie w energię ciepłą: z indywidualnych źródeł, z uwzględnieniem ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zasady w zakresie sieci teletechnicznych - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie określa się gabarytów i parametrów zabudowy;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10%.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

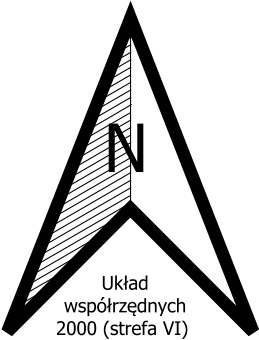
§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY

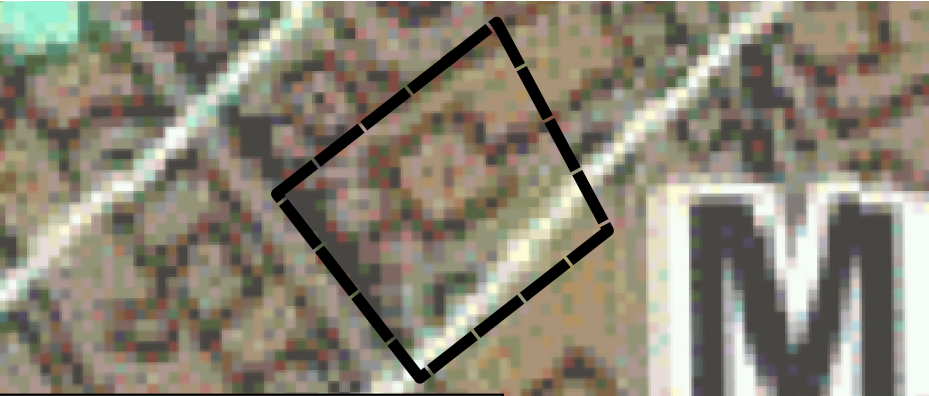
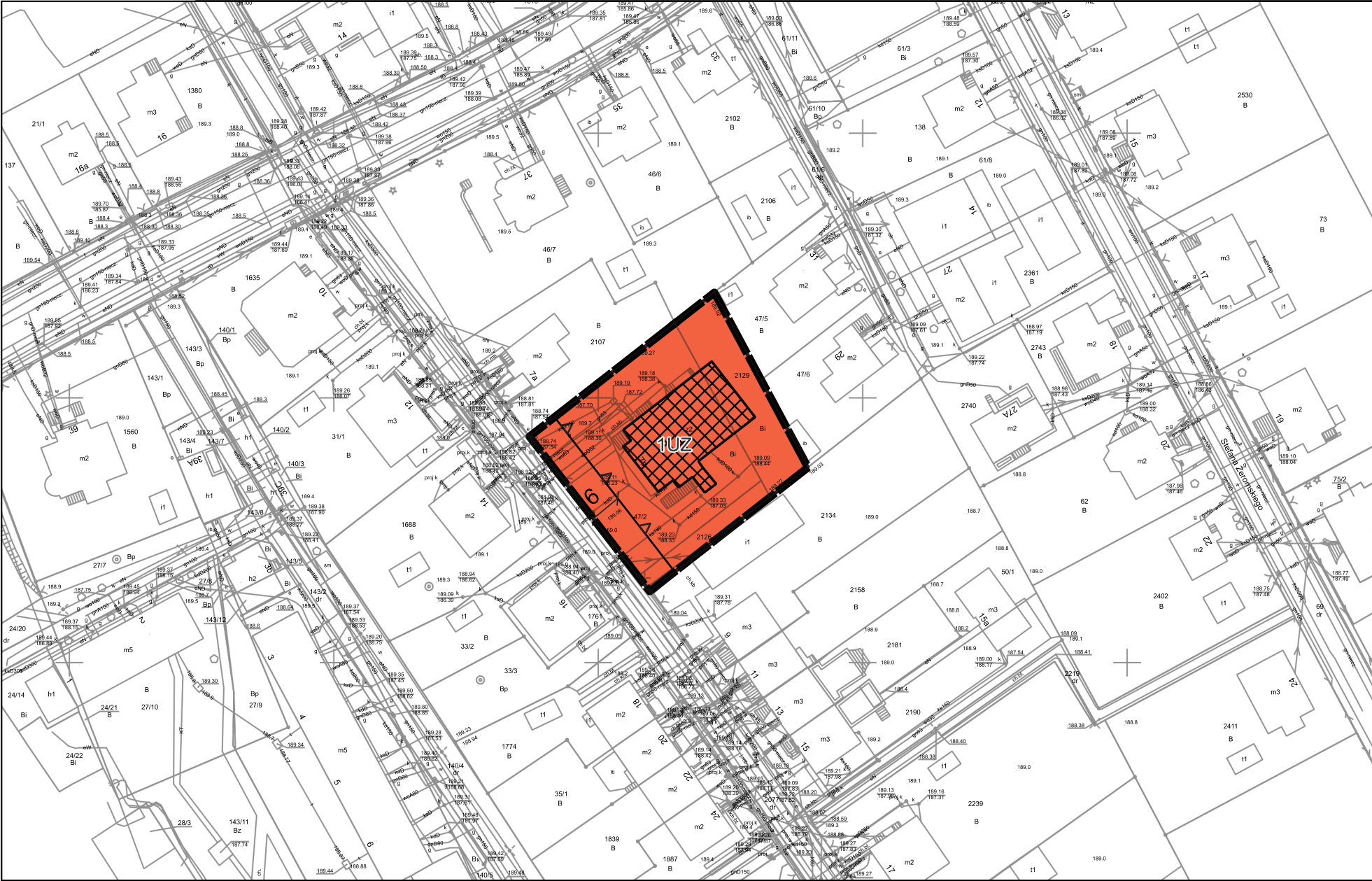
Sebastian Jankowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/466/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 sierpnia 2026 r.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Henryka Sienkiewicza w Nysie.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO PRZYJĘTEGO
UCHWAŁĄ NR VI/67/19 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z 27 LUTEGO 2019 R.,
ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR LXXXII 1164/23 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z
DNIA 20 LISTOPADA 2023 R.



Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

MU Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowo - usługowej

LEGENDA OZNACZENIA OGÓLNE

Granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

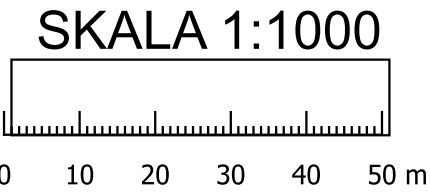
Oznaczenie budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków

6 Oznaczenia wymiarów [m]

Nieprzekraczalne linie zabudowy

OZNACZENIE PRZEZNACZENIA TERENÓW

UZ Teren usług zdrowia i pomocy społecznej



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/466/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 sierpnia 2026 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

Projekt planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zatem odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/466/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W wyniku konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do projektu planu, a zatem odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/466/26

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 26 sierpnia 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym