



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 06 października 2023 r.

Poz. 2978

UCHWAŁA NR LXXX/1128/23 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 29 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Słowiańskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), w związku z uchwałą nr LXII/938/22 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Słowiańskiej, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Słowiańskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Słowiańskiej, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 i 4, nie stanowią ustaleń planu.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

7. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania 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;

- 4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

8. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące oznaczenia:

- a) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbol terenu,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- e) oznaczenie wymiarowania,
- f) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsama z granicą ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

2) oznaczenia informacyjne:

- a) obszar rewitalizacji Gminy Nysa i obszar zdegradowany Gminy Nysa,
- b) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
- c) granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej – zapory na Zbiorniku Nyskim,
- d) granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej – zapory na Zbiorniku Otmuchowskim.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązująca na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;
- 2) **wysokość zabudowy** - wysokość budynków mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami mierzona od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu lub urządzenia.

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

- 1) **U-P** - teren usług lub produkcji;
- 2) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 3) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maksymalnie 20 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 3) zakazuje się realizacji biogazowni oraz zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) 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);
- 5) część obszaru objętego planem, wskazanego na rysunku planu, znajduje się w granicach obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
- 6) część obszaru objętego planem, wskazanego na rysunku planu, znajduje się w granicach terenów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej – zapory na Zbiorniku Nyskim;
- 7) część obszaru objętego planem, wskazanego na rysunku planu, znajduje się w granicach terenów narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej – zapory na Zbiorniku Otmuchowskim.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinna wynosić 100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości powinna wynosić 10 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 45 stopni a 135 stopni;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 1, 2, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacyjne.

§ 7. Wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsame z granicą ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P.

§ 8. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojeżdża i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1;
- 2) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami, z zastrzeżeniem pkt 4:
 - a) dla usług – 1 stanowisko postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla produkcji - 4 stanowiska postojowe na 10 stanowisk pracy;
- 3) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, jako terenowe, garaże wolnostojące lub wbudowane w budynek;
- 4) dla przeznaczeń terenu określonych w pkt 2, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 5 do 15,
 - b) 2 stanowisko postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,

- c) 3 stanowisko postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
- d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej lub ujęcia indywidualnego wód powierzchniowych lub podziemnych,
 - b) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej o średnicy przewodu nie mniejszej niż 50 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe,
 - d) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej o średnicy rurociągów nie mniejszej niż 160 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych,
 - c) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz z innych niż wolnostojące odnawialnych źródeł energii,
 - b) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej o średnicy przewodu nie mniejszej niż 65 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z innych niż wolnostojące odnawialnych źródeł energii,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U-P dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
 - d) stacje transformatorowe, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, należy sytuować jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - e) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- 8) zakazuje się elektrowni wiatrowych;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 1KDD i 2KDD.

§ 11. Obszar objęty planem znajduje się w obszarze rewitalizacji Gminy Nysa i w obszarze zdegradowanym Gminy Nysa ustanowionym na podstawie uchwały nr XXV/380/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 12 października 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Nysa.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**:

- 1) ustala się przeznaczenie - teren usług lub produkcji;
- 2) w ramach klasy usługi nie dopuszcza się:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) usług kultu religijnego,
 - c) usług edukacji,
 - d) usług pomocy społecznej;
- 3) w ramach klasy przeznaczenia teren produkcji nie dopuszcza się:
 - a) przemysłu portowego,
 - b) elektrowni wiatrowych;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) w ramach przedsięwzięć, o których mowa w lit. a dopuszcza się instalacje do powierzchniowej obróbki metali lub tworzyw sztucznych, z zastosowaniem procesów chemicznych lub elektrolitycznych, o całkowitej objętości wanień procesowych większej niż 30 m³,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 3,2,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna wysokość budynków - 18 m,
 - h) geometria dachu: dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 5) obowiązuje powiązanie terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów drogi zbiorczej **1KDZ** i dróg dojazdowych **1KDD** i **2KDD**;
- 6) 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%.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 1KDZ - 13 m;

- 3) 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 1%.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających dla: 1KDD - 13 m i 2KDD - 13 m;
- 3) 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 1%.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY

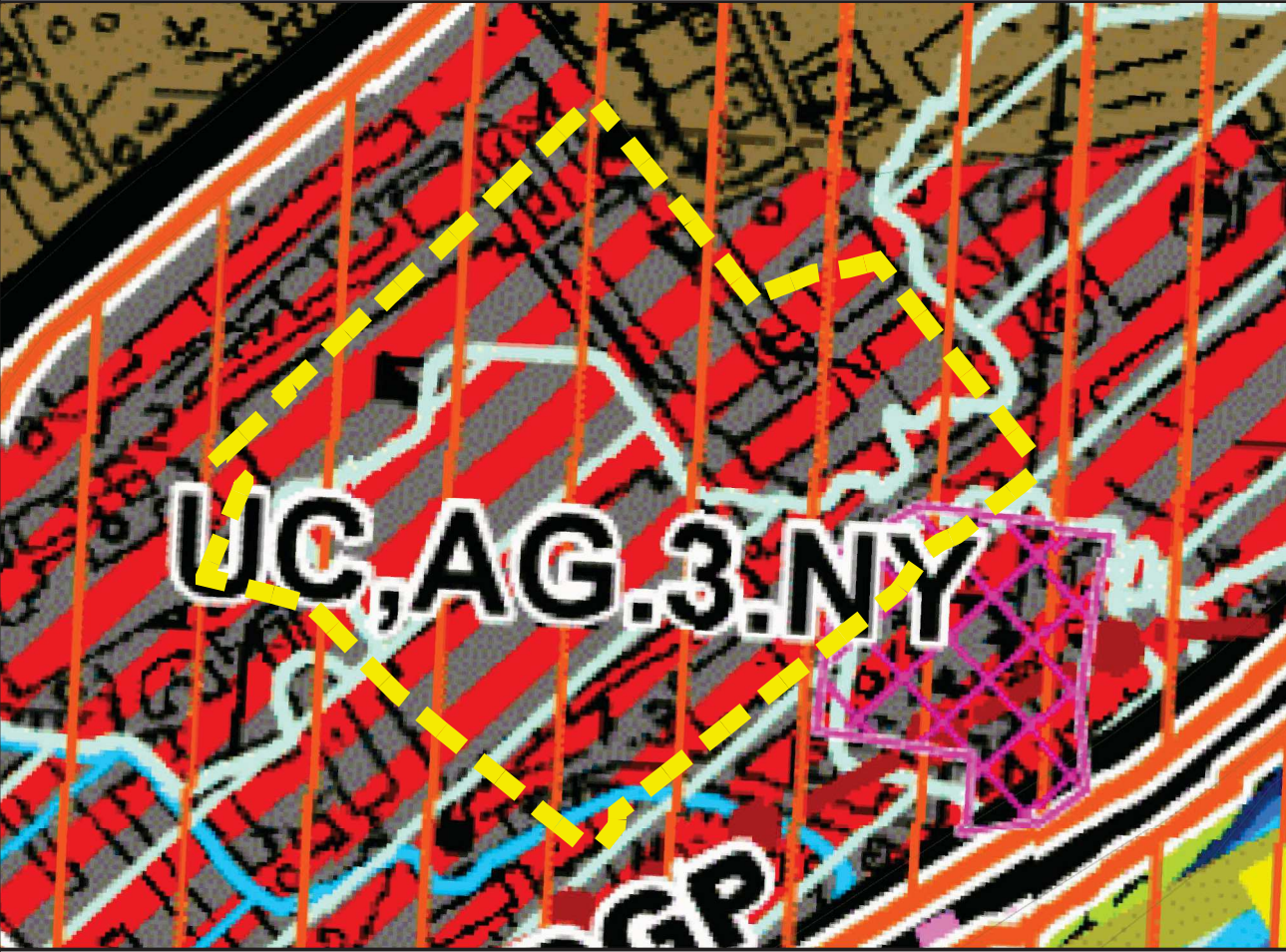
Paweł Nakonieczny

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXX/1128/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 29 września 2023 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ MIASTA NYSY W REJONIE ULICY SŁOWIAŃSKIEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 - rysunek planu

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWNIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSY
PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR VI/67/19 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 27 LUTEGO 2019 R.



- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Tereny rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz tereny z przewagą aktywności gospodarczych - przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa
- Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
- Granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych
- Granice obszarów zdegradowanych tożsame z granicami obszarów rewitalizacji

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

U-P Symbol terenu

Nieprzekraczalna linia zabudowy

10,0m Oznaczenie wymiarowania

Granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW tożsama z granicą ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

Przeznaczenia terenów

U-P Teren usług lub produkcji

KDZ Teren drogi zbiorczej

KDD Teren drogi dojazdowej

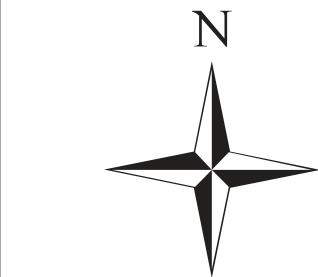
OZNACZENIA INFORMACYJNE

Obszar rewitalizacji Gminy Nysa i obszar zdegradowany Gminy Nysa

Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego

Granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej - zapory na Zbiorniku Nyskim

Granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej - zapory na Zbiorniku Otmuchowskim



układ współrzędnych
2000 (strefa VI)
SKALA 1:1000

0 12,5 25 50 75 100
m

Podkład:
Mapa zasadnicza pozyskana z PZGiK w Nysie
Nysa, 19.10.2022 r.
Licencja nr GK.6642.2.33.2022_1607_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXX/1128/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Słowiańskiej, gdyż w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXX/1128/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 29 września 2023 r.

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXX/1128/23
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 29 września 2023 r.
Zalacznik4.xml

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