DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 4 lutego 2026 r.

Poz. 302

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 04.02.2026 10:47:29

UCHWAŁA NR XXVI/379/26
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 28 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 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 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz w związku z uchwałą nr L/731/21 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Saperskiej, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Saperskiej 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 LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r.

§ 2. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Saperskiej, zwany w dalszej części uchwały planem, obejmuje obszar w granicach określonych uchwałą nr L/73121 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 1 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Saperskiej.

2. Plan składa się z tekstu planu, który stanowi treść niniejszej uchwały oraz rysunku planu sporządzonego na mapie zasadniczej, w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały oraz zawierającego wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały, stanowiącymi jej integralne części, są:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, zapisane w formie tekstowej;

2) załącznik nr 3 – 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, zapisane w formie tekstowej;

3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. 1. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;

2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:

a) granicę obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone, w ustaleniach niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, numerem):

- **PU/O** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, gospodarowania odpadami,
- **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
- **US** – teren sportu i rekreacji,
- **US/ZP** – tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej,
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **ZNN** – tereny zieleni nieurządzonej,
- **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- **ZL –** lasy,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych,
- **KS** – teren komunikacji (terenowe miejsca do parkowania),
- **KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **WT** – tereny urządzeń wodnych,

d) linie zabudowy nieprzekraczalne,

e) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,

f) granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – urządzeń (instalacji) fotowoltaicznych, tożsame z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko,

g) granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

h) granice obszaru krajobrazu priorytetowego o kodzie 16-332.16-06,

i) oznaczenie wymiarowania szerokości w liniach rozgraniczających drogi,

j) oznaczenie wymiarowania odległości linii zabudowy nieprzekraczalnej dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren drogi.

2. Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych:

1) granice obszarów i obszary szczególnego zagrożenia powodzią (strefa $Q_{1\%}$ i strefa $Q_{10\%}$);

2) granice obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;

3) granice obszarów i obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;

4) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej (BP), będący wynikiem modelowania hydraulicznego dla scenariusza uszkodzenia zapory zbiornika Nysa, a także zbiornika Otmuchów (obejmujący w całości obszar objęty planem);

5) pas o szerokości 50,00 m (liczonej od strony stopy wału odpowietrznej i odwodnej), stanowiący strefę ochronną korpusu wału lub podłoża wału przeciwpowodziowego lewostronnego i prawostronnego, w granicach obszaru objętego planem).

3. Obszar objęty planem w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 109.

4. Na rysunku planu następujące oznaczenia pełnią funkcję informacyjną:

1) korona wału przeciwpowodziowego;

2) stopa wału przeciwpowodziowego.

5. Obszar objęty planem w całości położony jest w ramach korytarza ekologicznego doliny rzeki Nysa Kłodzka o randze krajowej.

6. Ze względu na brak występowania problematyki, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występują;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Nysie;

2) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony w planie teren, ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym z wyróżnikiem cyfrowym;

3) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje nie mniej niż 50% powierzchni całkowitych wszystkich obiektów budowlanych lub terenu w granicach poszczególnych działek budowlanych albo nie mniej niż 50% powierzchni terenu działki (w przypadku terenów nie przeznaczonych dla zabudowy);

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe obiektów budowanych, dopuszczone na działce budowlanej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;

5) **przynależnym zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć:

a) komunikację wewnętrzną: place manewrowe, dojścia i dojazdy, ścieżki rowerowe, drogi rowerowe, ścieżki piesze, miejsca przeznaczone do parkowania,

b) zieleń urządzoną, w tym w formie ogrodów przydomowych, zieleń izolacyjną,

c) budowle terenowe: podjazdy, schody, oczka wodne,

d) sieci infrastruktury technicznej,

e) obiekty budowlane ochrony przeciwpowodziowej i przeciwpożarowej;

6) **istniejącej działce lub zabudowie** – należy przez to rozumieć istniejącą, na dzień uchwalenia planu, działkę lub zabudowę, a także zabudowę (budynki i budowle), dla których wydano ostateczne decyzje pozwolenia na budowę przed wejściem, niniejszego planu, w życie;

7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków, mierzoną przy zastosowaniu sposobu mierzenia wysokości budynku, o którym mowa w paragrafie 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) wysokość obiektów budowlanych, nie wymienionych w lit. a, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu, z wyłączeniem obiektów małej architektury;

8) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę służącą prowadzeniu działalności usługowej w zakresie administracji, bezpieczeństwa i porządku publicznego, ochrony zdrowia i lecznictwa, oświaty i kultury, handlu, gastronomii, hotelarstwa, usług profesjonalnych, w tym wykonywania wolnych zawodów,

usług finansowych, usług obsługi firm i klienta, (finansowej, ubezpieczeniowej, doradczej, biurowej), działalności artystycznej, działalności rzemieślniczej o charakterze usługowym, w tym obejmującej warsztaty samochodowe, działalności rzemieślniczej o charakterze produkcyjnym, w tym obejmującej tartaki i zakłady stolarskie, a także drobnej produkcji oraz baz transportowych, baz sprzętu budowlanego o powierzchni zabudowy nie większej niż 5000 m^2;

9) **zabudowie usługowej turystyki** – należy przez to rozumieć zabudowę taką jak pawilon informacyjny, wypożyczalnia rowerów, wypożyczalnia sprzętu turystycznego, wynajem samochodów osobowych, zabudowę hotelową taką jak hotel, pensjonat, z wyłączeniem mieszkań pod wynajem;

10) **zabudowie towarzyszącej –** należy przez to rozumieć zabudowę stanowiącą budynki garaży, budynki gospodarcze ponadto wiaty, toalety publiczne dopuszczoną na danym terenie o ustalonym przeznaczeniu podstawowym, z racji uzupełniającej roli w stosunku do przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu;

11) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne na rysunku planu, którego nie mogą przekraczać nadziemne części budynku, z wyłączeniem elementów budynku, określonych w planie;

12) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, w tym czterospadowy, dla których dolna granica kąta nachylenia połaci jest większa niż 12°;

13) **dachu wygiętym** – należy przez to rozumieć dach o powierzchni krzywej lub zwichrowanej;

14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, dla którego górna granica kąta nachylenia połaci nie przekracza 12°;

15) **sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, z wyłączeniem sieci przesyłowych elektroenergetycznych wysokiego napięcia i gazowych wysokiego ciśnienia;

16) **sporcie i rekreacji** – należy przez to rozumieć zabudowę sportu i rekreacji, w tym terenowe urządzenia sportu i rekreacji, służącą:

   a) poprawie kondycji fizycznej, w szczególności hale sportowe, boiska, korty tenisowe, baseny, terenowe siłownie, centra i kluby fitness, centra i kluby kulturystyki, łaźnie, sauny, salony kosmetyczne, spa, salony oferujące zabiegi pielęgnacyjne ciała – masaże, okłady, kąpiele,

   b) zaspakajaniu potrzeb sportowych i rekreacyjnych (zbiorowych i indywidualnych) w zakresie aktywnego wypoczynku, w szczególności taką jak polany rekreacyjne, w tym z miejscami do grillowania, wiatami, z infrastrukturą taką jak wypożyczalnie sprzętu służącego rekreacji, place zabaw, w tym wodne, place rekreacji ruchowej, place gier terenowych, parki rozrywki, skate – parki, instalacje sportowo – rekreacyjne takie jak parki linowe, letnie tory saneczkowe, obiekty służące imprezom plenerowym, festynom, jarmarkom, widowiskom, pokazom, wystawom tematycznym;

17) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć urządzenia do zaspakajania potrzeb sportowych i rekreacyjnych w zakresie aktywnego wypoczynku, nie stanowiące budynków, w szczególności place zabaw z wiatami rekreacyjnymi, w tym wodne, place rekreacji ruchowej, terenowe siłownie, place gier terenowych, skate – parki, polany rekreacyjne, w tym z miejscami do grillowania oraz wiatami, boiska, korty tenisowe, instalacje sportowo – rekreacyjne takie jak w szczególności park linowy, tor do jazdy na łyżworolkach, obiekty służące imprezom plenerowym, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej;

18) **krótkoterminowym wydarzeniu** – należy przez to rozumieć wydarzenie mające charakter publiczny, związane z działalnością gminy, jej organów, jednostek samorządowych, organizacji społecznych, bądź wydarzenie sportowe, kulturalne, religijne;

19) **ogrodzie działkowym –** należy przez to rozumieć definicję „rodzinnego ogrodu działkowego”, o jakim mowa w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych;

20) **działce ogrodu działkowego** – należy przez to rozumieć definicję „działki”, o jakiej mowa w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych;

21) **terenie ogólnym** – należy przez to rozumieć definicję „terenu ogólnego” o jakim mowa w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych;

22) **infrastrukturze ogrodowej –** należy przez to rozumieć definicję „infrastruktury ogrodowej”, o której mowa w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych;

23) **altanie działkowej** – należy przez to rozumieć definicję „altany działkowej”, o której mowa w ustawie o rodzinnych ogrodach działkowych;

24) **zakaz realizacji budynków** – należy przez to rozumieć zakaz realizacji budynków, z zastrzeżeniem budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały albo budynku lub budynków realizowanych na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, wydanego przed wejściem w życie niniejszej uchwały.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ww. definicji i określeń w przepisach prawa, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

§ 5. 1. Tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi mogą być zagospodarowane wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym i przeznaczeniem dopuszczalnym, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z zastrzeżeniem, iż zagospodarowanie na cele zgodne z przeznaczeniem dopuszczalnym terenu nie może zaistnieć samodzielnie.

2. Każdorazowo, w ramach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, może zaistnieć, w tym wyprzedzająco w stosunku do przeznaczenia podstawowego terenu, przynależne zagospodarowanie terenu, o ile nie jest inaczej regulowane w przepisach niniejszego planu.

§ 6. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren zabudowy usługowej i oznacza symbolem **1 PU/O**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, nauki,

b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW – urządzenia (instalacje) fotowoltaiczne, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących,

c) gospodarowanie odpadami wyłącznie w zakresie ograniczonym do: punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, punktu przeładunkowego selektywnie zbieranych odpadów komunalnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,4,

b) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 29,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków, wiat – nie więcej niż 15,0 m,

g) geometria dachu – dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachu do 12° oraz dachu wygiętego.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren zabudowy usługowej i oznacza symbolem **2 PU/O**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, nauki,

b) gospodarowanie odpadami wyłącznie w zakresie ograniczonym do: punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, punktu przeładunkowego selektywnie zbieranych odpadów komunalnych;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków,

b) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,

c) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%, przy czym w ramach powierzchni biologicznie czynnej zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów,

d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 29,

f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

g) wysokość obiektów – nie więcej niż 15,0 m,

h) geometria dachu – dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachu do 12° oraz dachu wygiętego.

§ 8. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej i oznacza symbolem **1 PU**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, nauki,

b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW – urządzenia (instalacje) fotowoltaiczne, z wyłączeniem urządzeń wolnostojących;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,1 i nie więcej niż 2,4,

b) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10%,

c) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 80%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 29,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków, wiat – nie więcej niż 15,0 m,

g) geometria dachu – dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachu do 12° oraz dachu wygiętego.

§ 9. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i oznacza symbolem **2 PU**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe – obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa, z wykluczeniem: usług zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, nauki;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków,

b) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6,

c) powierzchnia biologiczne czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 30%, przy czym w ramach powierzchni biologicznie czynnej zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów,

d) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie więcej niż 60%,

e) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 29,

f) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

g) wysokość obiektów – nie więcej niż 15,0 m,

h) geometria dachu – dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachu do 12° oraz dachu wygiętego.

§ 10. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren sportu i rekreacji i oznacza symbolem **1 US**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) sport i rekreacja,

b) zabudowa usługowa turystyki;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa gastronomii,

b) zabudowa towarzysząca;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,5,

b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 40%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej zalicza się powierzchnie trawiaste boisk,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 50%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 29,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, wiat, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,0 m, nie więcej niż 4,0 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,

h) geometra dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 12º, spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45º.

§ 11. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i oznacza symbolami **1 US/ZP**, **2 US/ZP**, **3 US/ZP**, **4 US/ZP**, **5 US/ZP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25 ust. 6:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) sport i rekreacja, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na terenie oznaczonym symbolem **3 US/ZP** wyłącznie terenowe urządzenia sportu i rekreacji,

c) zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa turystyki na terenach oznaczonych symbolami **1 US/ZP**, **2 US/ZP**, **4 US/ZP**, **5 US/ZP**,

b) zabudowa usługowa gastronomii na terenach oznaczonych symbolami **1 US/ZP**, **2 US/ZP**, **4 US/ZP**, **5 US/ZP**,

c) zabudowa towarzysząca, z zastrzeżeniem iż na terenie oznaczonym symbolem **3 US/ZP** wyłącznie w zakresie wiat, toalety publicznej;

3) zakaz realizacji budynków, w ramach przynależnego zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **3 US/ZP**;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,2,

b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%, przy czym do powierzchni biologicznie czynnej zalicza się powierzchnie trawiaste boisk,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 21%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 29,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże, kondygnacja z miejscami do parkowania,

f) wysokość budynków – nie więcej niż 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. g oraz h,

g) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, wiat, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 6,0 m, nie więcej niż 4,0 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,

h) wysokość budynku toalety publicznej, wiat na terenie oznaczonym symbolem **3 US/ZP** – nie więcej niż 6,0 m,

i) geometra dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 12º, spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45º.

§ 12. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zieleni urządzonej i oznacza symbolami **1 ZP**, **2 ZP**, **3 ZP**, **4 ZP**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń urządzona,

b) wody powierzchniowe śródlądowe (wraz z brzegami i urządzeniami wodnymi);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa sportu i rekreacji na terenach oznaczonych symbolami **1 ZP**, **2 ZP**,

b) zabudowa usługowa gastronomii na terenach oznaczonych symbolami **1 ZP**, **2 ZP**,

c) terenowe urządzenia sportu i rekreacji na terenie oznaczonym symbolem **3 ZP, 4 ZP**;

3) zakaz realizacji budynków na terenie oznaczonym symbolem **4 ZP**, położonym w całości w strefie ochronnej korpusu wału lub podłoża wału przeciwpowodziowego, o której mowa § 25;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,25,

b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 60%,

c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 25%,

d) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 29,

e) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,

f) wysokość budynków nie więcej niż 10,0 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) wysokość budynków garaży, budynków gospodarczych, wiat, budynków związanych technologicznie z infrastrukturą techniczną, budynków rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 6,0 m, nie więcej niż 4,0 m w sytuacji realizacji dachu płaskiego,

h) geometra dachu – dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 12º, spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45º.

§ 13. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny zieleni nieurządzonej i oznacza symbolami **1 ZNN**, **2 ZNN**, **3 ZNN**, **4 ZNN**, **5 ZNN**, **6 ZNN**, **7 ZNN**, **8 ZNN**, **9 ZNN**, **10 ZNN**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń nieurządzona,

b) wody powierzchniowe śródlądowe (wraz z brzegami i urządzeniami wodnymi);

2) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) zakaz realizacji budynków,

b) zakaz realizacji przynależnego zagospodarowania terenu, z wyłączeniem obiektów budowlanych ochrony przeciwpowodziowej na terenie oznaczonym symbolem **1 ZNN**,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni terenu – nie mniej niż 80%.

§ 14. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny ogrodów działkowych i oznacza symbolami **1 ZD**, **2 ZD**, **3 ZD**, **4 ZD**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe: ogrody działkowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne, z zastrzeżeniem pkt 3:

a) infrastruktura ogrodowa,

b) altany działkowe,

c) zieleń urządzona;

3) zakaz realizacji altan działkowych oraz infrastruktury ogrodowej na terenie oznaczonym symbolem **3 ZD** położonym w całości w strefie ochronnej korpusu wału lub podłoża wału przeciwpowodziowego, o której mowa § 25;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,15,

b) powierzchnia zabudowy do powierzchni działki ogrodu działkowego lub terenu ogólnego – nie więcej niż 15%,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni wydzielonej działki ogrodu działkowego lub terenu ogólnego – nie mniej niż 60%,

d) wysokość budynków – nie więcej niż 10,5 m, z zastrzeżeniem lit. e,

e) wysokość altany działkowej – nie więcej niż 5,0 m przy dachu spadzistym, nie więcej niż 4,0 m przy dachu płaskim,

f) geometria dachów – płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o spadkach połaci dachu do 45°,

g) liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na 4 wydzielone działki ogrodu działkowego, z zastrzeżeniem § 29,

h) sposób realizacji miejsc do parkowania: naziemne miejsca do parkowania (na otwartym terenie).

§ 15. 1. Wydziela się, na rysunku plany, liniami rozgraniczającymi tereny lasów i oznacza symbolami **1 ZL**, **2 ZL**, **3 ZL**, **4 ZL**, **5 ZL**, **6 ZL**, **7 ZL**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;

2) przeznaczenie uzupełniające dla terenów oznaczonych symbolami **5 ZL**, **6 ZL**, **7 ZL** – istniejące urządzenia wodne, w szczególności stanowiące: wały przeciwpowodziowe (mury wałowe) kształtujące międzywale, brzegi rzeki Nysy Kłodzkiej;

3) zasady kształtowania zabudowy (budynków, wiat) związanej z gospodarką leśną oraz wykorzystywanej dla potrzeb gospodarki leśnej i wskaźniki zagospodarowania terenów, z zastrzeżeniem ust. 3:

a) intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 0,05,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem – nie więcej niż 5%,

c) minimalna liczba miejsc do parkowania, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w § 29,

d) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaż, z zastrzeżeniem lit. e,

e) zakaz realizacji miejsc do parkowania na terenach oznaczonych symbolami **5 ZL**, **6 ZL**, **7 ZL**,

f) wysokość zabudowy nie więcej niż 9,0 m,

g) geometria dachu – dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45º.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami **5 ZL**, **6 ZL**, **7 ZL**, ustala się:

1) zakaz realizacji budynków i wiat;

2) zakaz nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej (drzew i krzewów).

§ 16. 1. Wydziela się na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny wód powierzchniowych śródlądowych i oznacza symbolami **1 WS**, **2 WS**, **3 WS**, **4 WS**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem **1 WS** – wody powierzchniowe śródlądowe – rzeka Nysa Kłodzka (wraz z brzegami i urządzeniami wodnymi);

2) przeznaczenie podstawowe dla terenów oznaczonych symbolami **2 WS**, **3 WS** – wody powierzchniowe śródlądowe – rów wraz ze stawami (wraz z brzegami i urządzeniami wodnymi);

3) przeznaczenie podstawowe dla terenu oznaczonego symbolem **4 WS** – wody powierzchniowe śródlądowe – ciek wodny (wraz z brzegami i urządzeniami wodnymi);

4) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty budowlane takie jak kładki, mosty;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów – utrzymanie rzeki Nysa Kłodzka, cieku wodnego, rowu wraz ze stawami.

§ 17. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny obsługi komunikacji i oznacza symbolami **1 KS**, **2 KS**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji (terenowe miejsca do parkowania);

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz realizacji budynków i wiat, w tym w ramach przynależnego zagospodarowania terenu,

b) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniej niż 10%.

§ 18. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza i oznacza symbolem **1 KDZ**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy Z – zbiorcza;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) sieci infrastruktury technicznej, nie związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą,

b) urządzenia ochrony środowiska;

3) szerokość w liniach rozgraniczających (w obszarze objętym planem), zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejącego pasa drogowego – od 21,5 m do 32,7 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 26,0 m.

§ 19. 1. Wydziela się**,** na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny dróg wewnętrznych i oznacza symbolami **1 KDW**, **2 KDW**, **3 KDW**, **4 KDW**, **5 KDW**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi wewnętrzne;

2) szerokości w liniach rozgraniczających (w obszarze objętym planem), zgodnie z rysunkiem planu, przy uwzględnieniu faktycznego ukształtowania i urządzenia istniejących pasów drogowych:

a) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **1 KDW** – od 8,5 m do 23,0 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **2 KDW** – od 8,0 m do 50,0 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m,

c) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **3 KDW** – od 12,5 m do 25,5 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,

d) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **4 KDW** – od 6,0 m do 16,0 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,

e) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **5 KDW** – od 6,0 m do 10,0 m, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

§ 20. 1. Wydziela się, na rysunku planu, liniami rozgraniczającymi tereny urządzeń wodnych i oznacza symbolami **1 WT**, **2 WT**.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem § 25:

1) przeznaczenie podstawowe – urządzenia wodne, w szczególności stanowiące wały przeciwpowodziowe (mury wałowe) wraz z międzywalem i brzegami rzeki Nysy Kłodzkiej, obiekt energetyki wodnej;

2) istniejący budynek mieszkalny na terenie oznaczonym symbolem **2 WT**;

3) zakaz realizacji:

a) budynków, wiat, z zastrzeżeniem pkt 1 i pkt 2,

b) przynależnego zagospodarowania terenu, za wyjątkiem służącego wyłącznie przeznaczeniu podstawowemu terenu, przy czym obowiązuje zakaz realizacji, na terenie oznaczonym symbolem **1 WT**, miejsc przeznaczonych do parkowania;

4) zakaz zmiany ukształtowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 1 i pkt 3 lit. b;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1 WT**:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,1,

b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 10%,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%, przy czym w ramach powierzchni biologicznie czynnej zakazuje się nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej (drzew i krzewów);

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2 WT**:

a) intensywność zabudowy nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,4,

b) powierzchnia zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie więcej niż 10%,

c) powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 30%, przy czym w ramach powierzchni biologicznie czynnej zakazuje się nasadzeń zieleni niskiej i wysokiej (drzew i krzewów),

d) wysokość budynku – nie więcej niż 12,0 m,

e) geometria dachu – dach spadzisty, o kącie nachylenia połaci do 45°.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kolorystyka obiektów budowlanych

§ 21. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się:

1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się:

a) linie zabudowy nieprzekraczalne dla nowej zabudowy (w tym od linii rozgraniczających tereny dróg), oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit. b:

- w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza, oznaczonej symbolem **1 KDZ**,
- w odległości 4,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1 KDW**, **2 KDW**, **3 KDW**, **4 KDW**,
- w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami **4 ZD**, **1 US/ZP**, **1 ZL** (od strony drogi publicznej, ul. Słonecznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem),
- w odległości 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami **2 US/ZP**, **3 US/ZP** (od strony drogi publicznej, ul. Saperskiej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem),
- w odległości od 0,1 m do 5,0 m, liczonej od linii rozgraniczającej teren oznaczony symbolem **4 US/ZP**,

b) linie zabudowy nieprzekraczalne, o których mowa w lit. a, nie obejmują:

- elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m,
- wykuszy, zadaszeń wejść, wykraczających na odległość nie większą niż 1,5 m,
- gzymsów, okapów, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,5 m,
- balkonów, galerii, oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,8 m,
- podjazdów dla niepełnosprawnych,

- termoizolacji;

2) pomiędzy liniami zabudowy nieprzekraczalnymi, a liniami rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się realizację przynależnego zagospodarowania terenu;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,5 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej;

4) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnej (kondygnacji podziemnych);

5) dopuszcza się zachowanie geometrii dachu i wysokości budynku istniejącego, w sytuacji jego rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt. 6;

6) w sytuacji rozbudowy związanej ze zmianą geometrii dachu obowiązują ustalenia w zakresie geometrii dachu, jak dla poszczególnych rodzajów terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

2. Dla terenów objętych planem w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych, ustala się:

1) stosowanie bieli oraz barw o niskich stopniach nasycenia – w szczególności beży, żółci, z wyłączeniem stosowania barwy niebieskiej, fioletowej, czerwonej, zielonej;

2) w przypadku elewacji klinkierowych i licowych – stosowanie barwy czerwonej lub brązowej lub brązowo – czerwonej;

3) stosowanie dla pokryć dachowych barw o wysokich stopniach nasycenia – czerwonej, brązowej, grafitowej, z dopuszczeniem szarej, z zastrzeżeniem, iż ustalone barwy nie dotyczą dachów płaskich oraz pełniących funkcję użytkową (w szczególności ogrodu, parkingu);

4) dopuszcza się, dla systemów elewacyjnych w nowych technologiach, stosowanie odcieni metalizowanych w barwach srebra i miedzi.

Rozdział 4
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 22. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniami:

a) terenu oznaczonego symbolem **1 PU/O**,

b) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej,

c) dróg publicznych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) zakaz składowania odpadów lub ich przetwarzania, z zastrzeżeniem gospodarowania odpadami na terenach oznaczonych symbolami **1 PU/O**, **2 PU/O** w zakresie ograniczonym do: punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych, punktu przeładunkowego selektywnie zbieranych odpadów komunalnych;

3) w zakresie ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem – nakazuje się utwardzanie placów i podjazdów, miejsc do parkowania oraz instalowanie urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem ich do odbiornika, z zastrzeżeniem §30 ust. 1 pkt 2 lit. c;

4) w zakresie ochrony przed hałasem – ustala się rodzaje terenów w rozumieniu przepisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska, dla których mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu określonych wskaźnikami hałasu:

a) teren z przeznaczeniem podstawowym dla urządzeń wodnych, w szczególności stanowiących wały przeciwpowodziowe (mury wałowe) wraz z międzywalem i brzegami rzeki Nysy Kłodzkiej, obiekt energetyki wodnej, oznaczony symbolem **1 WT**, w związku z istniejącym budynkiem mieszkalnym – jak na cele mieszkaniowo – usługowe,

b) teren z podstawowym przeznaczeniem dla sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **1 US**, tereny z podstawowym przeznaczeniem dla sportu i rekreacji, zieleni urządzonej oznaczone symbolami **1 US/ZP**, **2 US/ZP**, **3 US/ZP**, **4 US/ZP**, **5 US/ZP**, tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zieleni urządzonej oznaczone symbolami **1 ZP**, **2 ZP**, **3 ZP**, **4 ZP**, tereny z podstawowym przeznaczeniem dla ogrodów działkowych oznaczone symbolami **1 ZD, 2 ZD**, **3 ZD**, **4 ZD** – jak na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.

2. Dla terenów objętych planem ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 20,0 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie wysokości budynków, wiat dla poszczególnych terenów.

Rozdział 5
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 23. 1. W obszarze objętym planem, wyznacza sie się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Strefa „B" stanowi przedpole starych murów fortecznych (obwałowań Jerozolimskich) położonych poza obszarem objętym planem – obejmuje tereny oznaczone symbolami **3 US/ZP**, **1 ZNN** oraz we fragmentach tereny oznaczone symbolami **3 ZNN**, **2 WS, 3 WS**, **5 ZL**, **6 ZL**, **7 ZL** – ochronę przedpola starych murów fortecznych uwzględniają ustalenia dla terenów położonych w ww. strefie, w szczególności poprzez ustalenie zakazu realizacji budynków.

Rozdział 6
Granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych

§ 24. 1. Ustala się granice terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, w których mieszczą się tereny oznaczone symbolami **1 US**, **1 ZP**, **2 ZP**, **3 ZP**, **4 ZP**, **1 US/ZP**, **2 US/ZP**, **3 US/ZP**, **5 US/ZP** i oznacza na rysunku planu.

2. W granicach terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem terenu oznaczonego, na rysunku planu, symbolem **4 ZP**, dopuszcza się przekrycia namiotowe, związane z usługami gastronomii oraz związane z krótkoterminowymi wydarzeniami.

Rozdział 7
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 25. 1. Obszar objęty planem przynależy do Jednolitych Części Wód Podziemnych nr 109 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 22 ust. 1 pkt 3.

2. W obszarze objętym planem nie występują ustanowione strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

3. W obszarze objętym planem zostały uwzględnione:

1) granice obszarów i obszary szczególnego zagrożenia powodzią (strefa $Q_{1\%}$ i strefa $Q_{10\%}$), obejmujące tereny międzywala rzeki Nysy Kłodzkiej;

2) granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, lub na którym istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;

3) granice obszarów i obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpowodziowego;

4) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej (BP), będący wynikiem modelowania hydraulicznego dla scenariusza uszkodzenia zapory zbiornika Nysa, a także zbiornika Otmuchów(obejmujący w całości obszar objęty planem);

5) pas o szerokości 50,0 m (liczonej od strony stopy wału odpowietrznej i odwodnej), stanowiący strefę ochronną korpusu wału lub podłoża wału przeciwpowodziowego (lewostronnego i prawostronnego w granicach obszaru objętego planem);

6) granice obszaru krajobrazu priorytetowego o kodzie 16-332.16-06.

4. Dla terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 3 pkt 1 (terenów międzywala) mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne.

5. Dla terenów położonych w granicach obszarów, o których mowa w ust. 3 pkt 1, 2, 3 i 4 nakazuje się zastosowanie technologii i materiałów budowlanych uwzględniających zabezpieczenie obiektów budowlanych (budowli) przed zagrożeniem zalaniem, w szczególności poprzez zastosowanie wodoodpornych materiałów zabezpieczających przewody podziemne.

6. Dla terenów położonych w granicach strefy ochronnej korpusu wału lub podłoża wału przeciwpowodziowego, o której mowa w ust. 3 pkt 5, mają zastosowanie przepisy ustawy Prawo wodne.

7. W granicach obszaru krajobrazu priorytetowego, o którym mowa w ust. 3 pkt 6, został zachowany dotychczasowy sposób użytkowania terenu obejmujący fragment rzeki Nysa Kłodzka.

Rozdział 8
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 26. 1. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

1) powierzchnię działki dla zabudowy usługowej, sportu i rekreacji oraz sportu i rekreacji, zieleni urządzonej nie mniejszą niż 600 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45º÷135º, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) powierzchnię działki dla: zabudowy obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej oraz pozostałej zabudowy nie mniejszą niż 1000 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45º÷135º.

2. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 2 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 2,0 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45º÷135º.

Rozdział 9
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 27. 1. Ustala się, w obszarze objętym planem, prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

2. W obszarze objętym planem ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW – urządzeń (instalacji) fotowoltaicznych, tożsamą z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko.

3. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW– urządzeń (instalacji) fotowoltaicznych, o których mowa w ust. 2, obejmują tereny oznaczone symbolami **1 PU**, **1 PU/O**, w ich liniach rozgraniczających.

4. Dla obiektów budowlanych istniejących o innym przeznaczeniu niż ustalonym w planie, dopuszcza się roboty budowlane polegające na (z zastrzeżeniem § 25 ust. 3, 4, 5 i 6):

1) przebudowie;

2) rozbudowie, nadbudowie, zgodnie z parametrami i wskaźnikami zagospodarowania ustalonymi w planie dla poszczególnych terenów.

Rozdział 10
Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 28. Ustala się, w obszarze objętym planem, obsługę komunikacyjną terenów, poprzez drogę publiczną, drogi wewnętrzne oraz komunikację wewnętrzną, powiązane z zewnętrznym układem dróg publicznych.

§ 29. 1. Ustala się wymagania w zakresie miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem ust. 2, 3:

l.p.	Rodzaj zabudowy.	Jednostka odniesienia.	Liczba miejsc do parkowania na jednostkę odniesienia.
Usługi publiczne.			

1.	Usługi administracyjne, biura	10 zatrudnionych	nie mniej niż 2
2.	Przychodnie, prywatne praktyki lekarskie	100m² pow. użytkowej	nie mniej niż 2
3.	Obiekty wystawowe,	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 10
4.	Kina, teatry, kluby, ośrodki kultury	100 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 20
Usługi inne.			
5.	Usługi profesjonalne	100m² pow. użytkowej	nie mniej niż 2
Handel, gastronomia, hotele.			
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m²	100m² pow. sprzedażowej	nie mniej niż 3
7.	Usługi gastronomii, w szczególności restauracje, kawiarnie, puby	100 miejsc konsumpcyjnych	30
8.	Hotele, motele, domy wypoczynkowe, pensjonaty,	10 łóżek	nie mniej niż 2,5 nie mniej niż jedno miejsce do parkowania dla autokaru w ramach usługi
Sport i rekreacja.			
9.	Sport i rekreacja, terenowe urządzenia sportu i rekreacji	1000 m² powierzchni obiektu lub 150 użytkowników jednocześnie	nie mniej niż 15
Obiekty produkcyjne, składy, magazyny.			
10.	Obiekty produkcyjne, składy, magazyny	10 zatrudnionych	nie mniej niż 1,5
Inne.			
11.	Ogrody działkowe	100 działek ogrodu działkowego	nie mniej niż 10

2. W sytuacji realizacji zabudowy nie podlegającej warunkom zasad, o których mowa w ust. 1, koniecznym jest zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania (w granicach działki budowlanej).

3. W zakresie wymagań odnośnie miejsc do parkowania, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 2 –15;

2) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40;

3) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 – 100;

4) 4% ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

§ 30. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),

b) zaopatrzenie w wodę z SUW usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę,

d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;

2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków na zasadach:

a) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków: w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych: tłocznych o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, grawitacyjnych o średnicy nie mniejszej niż 160 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnice nie dotyczą przyłączy), z odprowadzeniem do mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem lit. b,

b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewody kanalizacyjne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiorników – cieków powierzchniowych, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;

3) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych o maksymalnym napięciu do 15 kV wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, w szczególności stacjami elektroenergetycznymi 15/0,4kV w wykonaniu wnętrzowym, napowietrznym), z zastrzeżeniem lit. b i c,

b) na terenach objętych planem dopuszcza sie budowę nowych odcinków sieci niskiego oraz średniego napięcia wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym, napowietrznym,

c) zasilanie z GPZ usytuowanego poza obszarem objętym planem, z zastrzeżeniem lit. d,

d) dopuszcza się prowadzenia zasilania z innych punktów zasilania, na zasadach ustalonych w przepisach prawa energetycznego;

4) zaopatrzenie w gaz na zasadach:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody gazowe z urządzeniami i obiektami budowlanymi),

b) z indywidualnych zbiorników na paliwo gazowe lokalizowanych w granicach działki budowlanej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) zaopatrzenie w energię cieplną na zasadach:

a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,

b) w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW – urządzeń (instalacji) fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem pkt 7;

7) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru (w tym elektrowni wiatrowych) oraz biogazowni;

8) telekomunikacji na zasadach – w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewody telekomunikacyjne z urządzeniami i obiektami budowlanymi), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

9) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1÷5, 8, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.

2. W obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę, przebudowę sieci infrastruktury technicznej na zasadach, z zastrzeżeniem § 25 ust. 3, 4, 5 i 6:

1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;

2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 11
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 31. Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 12
Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY

Jolanta Trytko-Warczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/379/20
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 stycznia 2020 r.

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

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 metry

USTALENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Symbole literowe identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich podstawowe przeznaczenia (poprzedzone w ustaleniach uchwały oraz na rysunku planu numerem)

- PG G – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, gospodarowania odpadami
- PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej
- US – teren sportu i rekreacji
- US ZP – tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- ZNN – tereny zieleni nieurządzonej
- ZD – tereny ogrodów działkowych
- ZL – lasy
- WS – teren wód powierzchniwych, śródlądowych
- KS – teren komunikacji (terenowe miejsca do parkowania)
- KDZ – teren drogi publicznej klasy Z - zbiorcza
- KDW – tereny dróg wewnętrznych
- WT – tereny urządzeń wodnych
- Linie zabudowy nieprzekraczalne
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, tożsame z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko
- granice terenów rekreacyjno - wypoczynkowych
- granice obszaru krajobrazu priorytetowego o kodzie 16-332.16-06

- Oznaczenie wymiarowania szerokości w liniach rozgraniczających drogi
- Oznaczenie wymiarowania odległości linii zabudowy nieprzekraczalnej dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren drogi

UWZGLEDNIONO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- Granice obszarów i obszary szczególnego zagrożenia powodzią (strefa Q1% i strefa Q10%)
- Granice obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego
- Granice obszarów i obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku całkowitego zniszczenia wału przeciwpodziowego
- Pas o szerokości 50,00 m (liczonej od strony stopy wału odpowietrznej i odwodnej), stanowiący strefę ochronną korpusu wału lub podłoża wału przeciwpowodziowego (lewostronnego i prawostronnego, w granicach obszaru objętego planem)

obszar objęty planem w całości położony jest na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia budowli piętrzącej (BP), będący wynikiem modelowania hydraulicznego dla scenariusza uszkodzenia zapory zbiornika Nysa, a także zbiornika Otmuchów

Obszar objęty planem w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 109

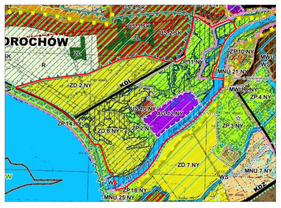
Obszar objęty planem w całości położony jest w ramach korytarza ekologicznego doliny rzeki Nysa Kłodzka o randze krajowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Korona wału przeciwpowodziowego
- Stopa wału przeciwpowodziowego

WYRYS ZE ZMIANY NR 1 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR LXXII/1164/23 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 28 LUTEGO A.D. 2023 r., W SKALI 1:10 000

Granice obszaru objętego planem



N

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/379/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Saperskiej, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, nie zgłoszono żadnych uwag, nie zachodziła więc potrzeba rozpatrywania uwag i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/379/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Niniejsze rozstrzygnięcie dotyczy następujących, ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, polegających na budowie nowej drogi, terenowych miejsc do parkowania, w zakresie koniecznym i niezbędnym.

§ 2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w § 1 będą:

1) środki własne Gminy Nysa;

2) środki zewnętrzne, z uwzględnieniem funduszy pomocowych.

§ 3. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVI/379/26
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 28 stycznia 2026 r.
Zalacznik4.gml

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