

**BURMISTRZ NYSY**  
ul. Kolejowa 15  
48-300 Nysa

PP.KAU.6721.1.2015

Nysa, 01.07.2016 r.

Urzadzka Miejska  
Rady Wolnosci ul. Kolejowa 15  
48-300 Nysa

w sprawie udzielenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wspierającego tworzące miasto Nysy województwa opolskiego, w tym  
**w/g rozdzielnika**

Zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w nawiązaniu do uchwały nr VII/81/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej, zwracam się z prośbą o

**ponowne uzgodnienie**

według swojej właściwości rzeczowej projektu miejscowościowego planu.

Uzgodnienie należy przestawić w terminie 14 dni, licząc od daty otrzymania niniejszego pisma. Zgodnie z art. 24 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienia należy dokonać w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Stosownie do art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nieprzedstawienie stanowiska lub warunków, o których mowa w art. 24 ust. 2 tej ustawy w wyżej określonym terminie, uważa się będzie za równoznaczne z uzgodnieniem projektu.

**W załączniu:**  
– projekt miejscowościowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**BURMISTRZ NYSY**

**Kordian Kolbiarz**

Otrzymuję:

1. Zarząd Powiatu Nyskiego, ul. Moniuszki 9-10, 48-300 Nysa.
2. Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków, ul. Piastowska 14, 45-082 Opole.
3. Zarząd Dróg Powiatowych, ul. Słowiańska 17, 48-300 Nysa.
4. A/a.

**INSPEKTOR**  
**Małgorzata Dąbrowska**

**Z-ca BURMISTRZA**

**Stanowisko Piwowarszczyk**  
**Mateusz Rymarz**

**Uchwała Nr.....  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia..... roku**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefą Bemą i Piastowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. 2016 poz. 778), w powiązaniu z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze zmoczeniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U 2015 poz. 774) w związku z uchwałą nr VII/81/15 z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefą Bemą i Piastowskiej, Rada Miejska w Nysie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego Uchwałą nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r., zmienionej Uchwałą nr XV/12/17/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r., obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefą Bemą i Piastowskiej, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.  
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określą się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziernnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwalanej oznaczają:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustalenach planu;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzmacnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustalenach planu;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynku oraz określonych w ustalenach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzupełniającymi, lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:
  - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 1,5m,
  - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wyloty loggii, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5m;
  - c) cofnięcie budynku za wskazaną linię, pod warunkiem że głębokość cofnięcia nie przekroczy 5% długości elewacji,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, przy czym linia ta nie dotyczy linii przesyłowych, urządzeń infrastruktury technicznej;

- 5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:  
a) wysokość budynków;  
b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej części tego obiektu;
- 6) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia płaci dachowych nie większym niż 10°;
- 7) **urządzenia infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sieci: wodociągową, kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazową, cieplowniczą, elektroenergetyczną, oświetlenia, telefoniczną, teleinformatyczną i światłowodową oraz urządzeń bezpośrednio z nimi związane;
- 8) **powierzchnia całkowita zabudowy** - rozumiana jako suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczących po jego obrysie zewnętrzny;
- 9) **uchwala** – niniejsza uchwała.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie ograniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) fragmenty ogrodzenia od zachowania lub odtworzenia;
- 7) przeznaczenia terenu wraz z symbolami terenów;
- 8) wymiary;
- 9) lokalizacja furty.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **teren rozmieszczenia obiektów handlowych** o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oznaczony symbolem UC;
- 2) **teren drogi publicznej klasy lokalnej** w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L.

## Rozdział 2.

### Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje obowiązująca linia zabudowy i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonych w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej;

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) w strefie wejścia głównego do budynku zachowanie lub wkomponowanie elementów dawnego ogrodzenia.

§ 9. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic reklamowych wyłącznie na terenie UC:  
1) tablice reklamowe w obrysie zewnętrznym o łącznej powierzchni nie większej niż 75 m<sup>2</sup>, z dopuszczeniem lokalizacji maksymalnie 4 tablic reklamowych dla całego budynku, z wyłączeniem elewacji od ul. Kolejowej na odcinku od ul. Wolności do ul. Drzymały;

- 2) obowiązuje zakaz reklam na wyświetlacach typu LED oraz odbijających światło (odblaskowych) projekcji świetlnych, pulsującego, błyskowego i fosforyzującego światła, oraz światła o zmieniającym się natężeniu;
- 3) maksymalna wielkość szyldów trwałych do 5 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się nie więcej niż trzy szyldy trwałe o powierzchni do 15 m<sup>2</sup> każdy.

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami;
- 3) dla terenów objętych planem zakazuje się realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

a) urządzeń infrastruktury technicznej,

b) dróg publicznych,

c) urządzeń łączności publicznej,

d) obiektów i urządzeń na terenie UC dopuszczonych niniejszą uchwałą;

- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki do której inwestor posiada tytuł prawnym;
- 5) podczyszczanie i zneutralizowanie węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych (z utwardzonych terenów) przed ich wprowadzeniem do odbiornika;
- 6) obowiązuje nakaz zapewnienia nawierzchni utwardzonych i szczelnich na terenach, na których może dojść do zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi;
- 7) obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 338 "Subzbiornik Paczków-Niemodlin", w granicach którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem uwzględnia się ochronę konserwatorską obszaru Starego Miasta w ramach średniowiecznego założenia wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 154/49 z dnia 05.03.1949 r. i 107/54 z dnia 28.05.1954 r.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują działania zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W przypadku odkrycia zachowanych elementów obwarowań miejskich obowiązuje ich częściowa ekspozycja jako element aranżacji wnętrz.

4. Obowiązuje wykonanie nawierzchni komunikacyjnych utwardzonych z wykluczeniem mas bitumicznych.

5. Obowiązuje zachowanie czytelności przebiegu ulicy Drzymały z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.

6. Ustala się zachowanie rysunku metaloplastyki dawnej furt poprzez odtworzenie według inwentaryzacji zachowanej furt.

7. Ustala się zachowanie lub odtworzenie fragmentów ogrodzenia z elementami metaloplastyk oraz muru pełnego, z detalem według inwentaryzacji w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

§ 12. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 50 m;
- 4) kat. położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 90°;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 2-4, na cele komunikacji.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
  - 2) nakaz zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych;
  - 3) oprawdzenie sieciów komunalnych do miejscowości sanitarnej;
  - 4) oprawdzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo do kanalizacji deszczowej;
  - 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
  - 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie:
- a) z miejscowości sieci cieplowniczej,
  - b) z indywidualnych źródeł ciepła, opartych na paliwach stałych, płynnych, gazowych, niepowodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza,

- c) energii elektrycznej,
- d) odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, wyłącznie w postaci kolektorów słonecznych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się urządzania infrastruktury technicznej.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych;
- 3) ustala się powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, za pośrednictwem drogi KD-L ul. Wolności oraz za pośrednictwem dróg publicznych ul. Piastowskiej, oraz ul. Kolejowej, przyległych do granic obszaru objętego planem;
- 4) dostępność komunikacyjna od ulic Wolności, Piastowskiej i od ul. Kolejowej,
- 5) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> obowiązuje urządzenie minimum 2 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 6) dla obiektów gastronomicznych obowiązuje minimum 1 miejsce na 5 miejsc zatrudnionych, wliczając w to garaże;
- 7) dla pozostałych usług obowiązują minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług wilczący w to garaże;
- 8) liczba miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odlewnych.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - a) usługi,
  - b) mała architektura,
  - c) zieleń,
  - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
  - e) parkingi podziemne.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) lukarn i facjat dachowych,
  - b) dachów o kalenicy uskokowej,
  - c) dachów o okapie uskokowym;
3. W zakresie kształtuowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12,0 m i nie większa niż 19,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość malej architektury - 4,0 m;
  - 3) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia 10° - 30°;
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) lukarn i facjat dachowych,
    - b) dachów o kalenicy uskokowej,
    - c) dachów o okapie uskokowym;
  - 5) dla ścian zewnętrznych od ul. Piastowskiej (na odcinku od ul. Drzymał do ul. Józefa Bema), od ul. Józefa Bema, ul. Kolejowej i ul. Wolności – minimum 50% powierzchni przeszklenia w poziomie parteru oraz minimum 20% powierzchni przeszklenia w poziomie piętra;
  - 6) zakaz zadaszenia jazdów z ul. Drzymał;
  - 7) lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m<sup>2</sup> po obrzezie ścian zewnętrznych i wysokości większej od wysokości pozostałe części o nie mniejszej niż 1 m i nie więcej niż 4 m od najwyższego punktu polaci dachowej, zamykającego kompozycję Placu Wolności, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 1 uchwały;
  - 8) zabudowa śródmiejska w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
4. W zakresie kształtowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) kondygnacje podziemne;
  - 2) wykończenie elewacji okladzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz paneli PCV w szczególności dopuszcza się okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, ceramiczne lub szklane.
5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
  - 2) powierzchnia zabudowy do 95% powierzchni działki;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.  
6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się dla powierzchni biologicznie czynnej wprowadzenie rozwiązań kompensujących w postaci dachów, tarasów zielonych lub ścian biotycznych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż określona w ust. 5 pkt 3.

- § 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się następujące zasady.
  - 2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.
  - 3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach ograniczających w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu: 19,0 m.
  - 4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.
  - 5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

#### Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Nysie



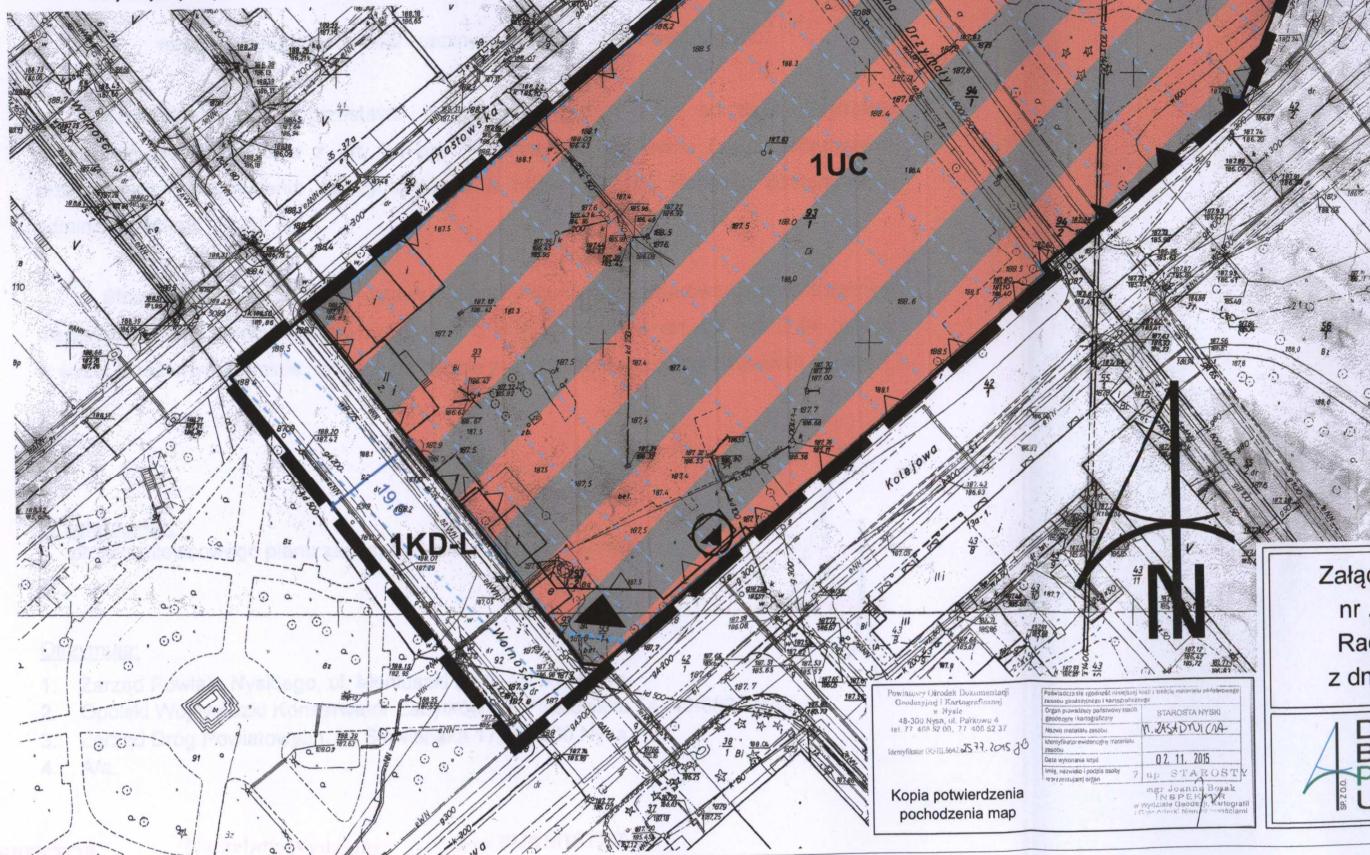
## MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wołoskiej, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej

## **RYSUNEK PLANU**



Wydys ze zmiany Studium uwarunkowa i kierunków gospodarowania przestrzennego gminy Nysa przyjętej uchwała Nr XV/217/15  
Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r.



## LEGENDA

## **OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- |   |  |
|---|--|
|  | granice obszaru objętego planem  |
|  | linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania    |
|  | obowiązująca linia zabudowy  |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy  |
|  | miejsce zmiany linii zabudowy  |
|  | teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> |
|  | teren drogi publicznej klasy lokalnej  |
|  | fragmenty ogrodzenia do zachowania lub odtworzenia   |
|  | wymiary  |
|  | lokalizacja furtы  |

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

- granice obszaru zagrożenia powodzią - Q 0,2%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat  
główne wejście do budynku

## Załącznik nr 1 do Uchwały

nr .....  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia .....

*Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Nysie*

Dolnośląskie  
Biuro  
Projektowania  
Urbanistycznego

## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wołoskiej, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej

skala  
rysunku  
**1:1 000**