**Uchwała nr VI/76/11**

**Rady Miejskiej w Nysie**

**z dnia 30 marca 2011r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa w zakresie obejmującym części miasta Nysy w rejonie ulic J. Piłsudskiego i Podolskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1453 z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106 poz. 675 z 2011r. Nr 21, poz.113 oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954, Nr 130, poz.1087, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz. 1635, z 2007r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010r. Nr 24, poz. 124 Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa w zakresie obejmującym części miasta Nysy w rejonie ulic J. Piłsudskiego i Podolskiej zatwierdzonego uchwałą Nr L/826/06 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 kwietnia 2006 r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą nr XXVII/386/08 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 listopada 2008r.

§2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania obszaru miejskiego gminy Nysa w zakresie obejmującym części miasta Nysy w rejonie ulic J.Piłsudskiego i Podolskiej, składa się z:

1) tekstu zmiany miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;

2) rysunku zmiany miejscowego planu, stanowiącego załącznik nr 1 i 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiącego załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

§ 3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa w zakresie obejmującym części miasta Nysy w rejonie ulic J. Piłsudskiego i Podolskiej wprowadza się zmiany następujące:

1) z części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonego symbolem MN.3) wydziela się teren zabudowy usługowej (oznaczony symbolem U.3a);

2)wprowadza się nowe ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U.3a;

3) z części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczonego symbolem MN.12) wyznacza się teren zabudowy usługowej (oznaczony symbolem U.12a);

4) wprowadza się nowe ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem U.12a;

§ 4.1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące:

1) zmianę przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) dodatkowe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

4) rozszerzenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W ustaleniach zmiany planu nie zmienia się określonych w planie:

1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;

4) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3. W ustaleniach zmiany planu odstępuje się od ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu, ponieważ w niniejszym planie nie określono obszarów (i ich granic) podlegających scaleniu i podziałowi przez gminę, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica terenu objętego zmianą planu, jako granica obowiązywania ustaleń zmiany planu;

2) linie rozgraniczające tereny;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) symbol określający zasadniczą funkcję terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji budynku w zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni terenu.

**DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 7. Rozszerza się dotychczasowe ustalenia planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w ten sposób, że w § 9 uchwały Nr L/826/06 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 kwietnia 2006 r. dodaje się pkt 3, 4 i 5 w brzmieniu:

„3) w granicach planu ochroną obejmuje się obszar ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego - Strefa „B”, dla której zakres urbanistycznej ochrony konserwatorskiej wymaga:

a) zachowania charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych;

b) uczytelnienia historycznych struktur przestrzennych;

c) eliminowania elementów dysharmonijnych;

d) dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych.

4) w granicach zmiany planu znajduje się strefa obserwacji archeologicznej, w strefie tej:

a) wszelkie przekształcenia lub zmiany formy zagospodarowania terenu uwarunkowane są badaniami ratowniczymi lub obserwacją w uzgodnieniu z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który podejmuje decyzje dotyczącą wielkości i trybu badań archeologicznych.

5) odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga:

a) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot

b) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;

c) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Nysy.”

§ 8. W rozdziale 2 uchwały Nr L/826/06 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 kwietnia 2006 r., po § 15 dodaje się § 15a w brzmieniu:

„§ 15a. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.3a** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i standardy kształtowania zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 20%;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,7÷1,4;

4) dla nowej zabudowy usługowej nakazuje się:

a) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

b) max. wysokość nie przekraczającą 5,0 m do okapu dachu i 7,0 m do kalenicy;

c) zasadniczy dach budynków mieszkalnych dwuspadowy o nachyleniu połaci w granicach 10°÷35°; z dopuszczeniem dachów płaskich przy wysokości obiektów do okapu dachu do 6,0m;

5) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strony południowej na terenie działki wg wskaźnika min.1 miejsce na 25 m2 powierzchni sprzedażowej usług i dodatkowo wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;

6) nakazuje się obsługę komunikacyjną terenu U.3a projektowaną drogą dojazdową oznaczoną symbolem KDD; zakazuje się bezpośrednich zjazdów z drogi dojazdowej KDD.1przez teren MN.3;

7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

8) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

9) zakazuje się lokalizacji obiektów rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;

10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

11) dopuszcza się korektę granic terenu od strony granicy działki 4/1 z działką nr 3.

12) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.”

§ 9. W rozdziale 2 uchwały Nr L/826/06 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 kwietnia 2006 r., po § 15a dodaje się § 15b w brzmieniu:

„§ 15b. Dla terenu oznaczonego symbolem **U.12a** o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania oraz parametry i standardy kształtowania zabudowy:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną min. 20%;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3÷0,6;

4) dla nowej zabudowy usługowej nakazuje się:

a) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 1;

b) max. wysokość nie przekraczającą 5,0 m do okapu dachu i 8,0 m do kalenicy;

c) zasadniczy dach budynków usługowych dwuspadowy o nachyleniu połaci w granicach 10°÷35°;

5) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych na terenie działki wg wskaźnika min. 1 miejsce postojowe na 20m2 powierzchni netto budynku;

6) dopuszcza się place utwardzone o nawierzchni przepuszczalnej;

7) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

8) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

9) zakazuje się lokalizacji usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko;

10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu;

11) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.”

§ 10. W uchwale Nr L/826/06 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 kwietnia 2006 r. po Rozdziale 2 dodaje się Rozdział 3a w brzmieniu:

„Rozdział 3a

Ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).

§ 17a.1.Ochronie podlega położony w granicach planu Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin” (w granicach określonych na rysunku planu), stanowiący obszar wysokiej ochrony wód podziemnych.

2. Teren objęty planem położony jest w całości w strefie ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody dla miasta Wrocławia zatwierdzonej decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwI 053/17/74 z 31 marca 1974r.

3. W strefie ochronnej określonej w ust.2 należy przestrzegać obowiązujących zakazów, nakazów i ograniczeń wynikających z w/w decyzji i przepisów szczególnych.”

## **DZIAŁ III. OPŁATY OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

§ 11. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- dla terenów objętych zmianą planu ustala się stawkę w wysokości 30%.

## **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 12. Tracą moc dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa w zakresie obejmującym części miasta Nysy w rejonie ulic J. Piłsudskiego i Podolskiej zatwierdzonego uchwałą Nr L/826/06 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 kwietnia 2006 r. wraz ze zmianą uchwaloną Uchwałą Nr XXVII/386/08 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 listopada 2008r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Feliks Kamienik