

Projekt

z dnia 13 października 2016 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 2016 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688) oraz w związku z uchwałą nr VII/81/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej, Rada Miejska w Nysie uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej 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., zmienionego uchwałą nr XV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

5. 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 określa 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 ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

- 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu 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, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5m,
 - c) cofnięcie części budynku za wskazaną linię, pod warunkiem że głębokość cofnięcia nie przekroczy 5% długości elewacji;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, przy czym linia ta nie dotyczy linii przesyłowych, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **wysokość zabudowy** :
 - a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 6) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 7) **urządzenia infrastruktury technicznej** - sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazowa, ciepłownicza, elektroenergetyczna, oświetlenia, telefoniczna, teleinformatyczna i światłowodowa oraz urządzenia bezpośrednio z nimi związane;
- 8) **powierzchnia całkowita zabudowy** - suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym;
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała.

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

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**, rozumiany, jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² 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 oznaczonym symbolem UC, w następujący sposób:

- 1) tablice reklamowe w obrysie zewnętrznym o łącznej powierzchni nie większej niż 75 m², 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 wyświetlaczach 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 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się nie więcej niż trzy szyldy trwałe o powierzchni do 15 m² 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 prawny;
- 5) nakazuje się podczyszczenie 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 szczelnych 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 odkryć zachowanych elementów obwarowań miejskich obowiązuje ich częściowa ekspozycja jako element aranżacji wnętrza.

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 furty poprzez odtworzenie według inwentaryzacji zachowanej furty.

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 m²;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 50 m;
- 4) kąt 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) odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie 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 miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - 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 urządzenia 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 m² obowiązuje urządzenie minimum 2 miejsc na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 6) dla obiektów gastronomicznych obowiązuje minimum 1 miejsce na 5 miejsc zatrudnionych, wliczając w to garaże;
- 7) dla pozostałych usług obowiązuje minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług, wliczając w to garaże;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) mała architektura,
 - c) zieleni,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) parkingi podziemne.

3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12,0 m i nie większa niż 19,0 m;
- 2) maksymalna wysokość małej 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. Drzymały 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 zjazdów z ul. Drzymały;
- 7) lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości większej od wysokości pozostałej części o nie mniej niż 1 m i nie więcej niż 4 m od najwyższego punktu połączenia dachowej, zamykającego kompozycję Placu Wolności, z zastrzeżeniem 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 zabudowy dopuszcza się:

- 1) kondygnacje podziemne;
- 2) wykończenie elewacji okładzinami 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 ładunku przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 95% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się następujące zasady:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu: 19,0 m,
- 3) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.
- 4) 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.

BURMISTRZ NYSY
Kordian Kolbiarz

Projekt nie budzi
zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY

mgr Grażyna Jankowska-Mazgula

Naczelnik Wydziału

Sławomir Piwońarczyk

Z-ca BURMISTRZA

Marek Rymarz

INSPEKTOR

Marzena Dąbrowska