

z dnia 27 lutego 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dz. nr ewid. 24, 45/2 i 46/3 zlokalizowanych w rejonie ul. J. Piłsudskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675 z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. Poz. 567) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21) oraz uchwały Nr IX/140/11 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dz. nr ewid. 24, 45/2 i 46/3 zlokalizowanych w rejonie ul. J. Piłsudskiego oraz po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie Nr XXXV/531/09 z dnia 26 sierpnia 2009 r., Rada Miejska w Nysie uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dz. nr ewid. 24, 45/2 i 46/3 zlokalizowanych w rejonie ul. J. Piłsudskiego w granicach określonych na rysunku planu, zwany dalej miejscowym planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dz. nr ewid. 24, 45/2 i 46/3 zlokalizowanych w rejonie ul. J. Piłsudskiego, składa się z:

- 1) tekstu miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku miejscowego planu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady i warunki podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem, jako granica obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające podstawowe zagospodarowanie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu (wiodącym użytkowaniu terenu) – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, i przekraczające 50% powierzchni wykorzystania terenu.
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym terenu – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego lub przeznaczenie uzupełniające podstawową funkcję tego terenu, nie przekraczające 50% powierzchni wykorzystania terenu.
- 3) zasadniczym układzie dachu – należy przez to rozumieć podstawowy układ dachu głównego budynku działki; układ taki dopuszcza realizację dachów o zróżnicowanych formach podporządkowanych bryle dachu zasadniczego (np. dachy z naczółkami, dachy kopertowe, formy kalenicowe z fragmentami szczytowymi itp.);
- 4) usługach - należy przez to rozumieć usługi handlu (detalicznego i hurtowego), usługi kultury, niepubliczne usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi gastronomii, usługi łączności i telekomunikacji, usługi rzemiosła usługowego (np. szewc, tapicer), biura, banki, miejsca kultu religijnego oraz inne usługi na zasadzie analogii do funkcji wymienionych powyżej lub analogicznym stopniu uciążliwości wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej niezbędnymi do obsługi w/w obiektów usługowych oraz usługi rzemiosła, zaliczone zgodnie z przepisami szczególnymi do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki od linii rozgraniczającej tereny;
- 6) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym;
- 7) systemie technologicznym infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć układ obiektów, urządzeń i innych elementów wzajemnie powiązanych w całość funkcjonalną danego rodzaju infrastruktury np.: s.t.i.t. kanalizacji sanitarnej tworzy układ: instalacji wewnętrznej obiektu budowlanego ÷ środka przesyłu ścieków (sieć, beczkowóz) ÷ miejsca oczyszczenia i utylizacji ścieków (oczyszczalnia ścieków).

DZIAŁ II. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej i dopuszczalnym przeznaczeniu pod zabudowę magazynową ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 2) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,25 do 0,9, a powierzchnię biologicznie czynną min. 5%;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę, przy zachowaniu wymogów ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
- 4) dla nowej i przebudowywanej zabudowy nakazuje się:

- a) max. wysokość zabudowy do 8m,
 - b) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2,
 - c) zasadniczy układ dachu budynku płaski o nachyleniu do 10°;
- 5) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki wg wskaźnika min.1 miejsce na 100 m² powierzchni sprzedażowej usług i dodatkowo wg wskaźnika min. 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego;
 - 6) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
 - 7) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 8) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej na niezabudowanej części terenu;
 - 9) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) nakazuje się realizację bramy wjazdowej cofniętą o co najmniej 3 m od granicy działki drogi krajowej.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się włączenie terenu do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr ewid. 23;
- 2) nakazuje się wytworzenie układu komunikacyjnego dla obsługi dz. nr ewid. 23 (wjazd na działkę), przy czym nakazuje się realizację bramy wjazdowej cofniętą o co najmniej 3 m od granicy działki drogi krajowej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury związanych z funkcją terenu m.in. miejsce na odpady,
- 4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy na działce nr ewid. 23 przy zachowaniu wymogów ochrony sanitarnej i przeciwpożarowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KL o podstawowym przeznaczeniu dla drogi lokalnej ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się obiekty i urządzenia drogowe mieszczące się w liniach rozgraniczających dróg publicznych lokalizowane na warunkach zarządcy drogi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać zasadniczo poza pasem drogowym;
- 3) dopuszcza się za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi lokalizowanie w liniach rozgraniczających sieci, przyłączy i infrastruktury technicznej.

Rozdział 2.

Ustalenia dot. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 9. Ustala się następujące zasady:

- 1) nakazuje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne urządzenia grzewcze;
- 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu technologicznego infrastruktury technicznej kanalizacji sanitarnej,
- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych do systemu technologicznego infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej rejonu ul. Piłsudskiego, przy czym z dróg i placów wewnętrznych po ich uprzednim podczyszczeniu,
- 4) dopuszcza się odprowadzenie czystych wód opadowych z dachów pośrednio do gruntu własnego terenu (studnie chłonne, podziemne zbiorniki koszuwe itp.);

- 5) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi zakładając ich minimalizację i odzysk;
- 6) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, a jeżeli nie jest to możliwe, Burmistrza Nysy.

Rozdział 3.

Ustalenia dot. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 10. Odkrycie przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych wymaga:

- 1) wstrzymania robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczenia tego przedmiotu i miejsca jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego powiadomienia Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Burmistrza Nysy.

Rozdział 4.

Ustalenia dot. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. Ustala się następujące zasady i warunki:

- w przestrzeni u styku terenu oznaczonego symbolem U z terenem drogi publicznej dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklamowych w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Rozdział 5.

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).

§ 12. 1. Ochronie podlega położony w granicach planu obszar ochrony zasobów wód powierzchniowych zlewni Nysy Kłodzkiej stanowiący obszar wysokiej ochrony wód powierzchniowych, w zakresie wynikającym z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

2. Ochronie podlega położony w całości w granicach planu Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”, stanowiący obszar wysokiej ochrony wód podziemnych.

3. 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.

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

Rozdział 6.

Ustalenia dot. zasad i warunków podziału nieruchomości.

§ 13. Ustala się następujące zasady i warunki:

- podziału terenu dokonać zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 7.

Ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 14. Ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymuje się podstawowy układ dróg (ulic) publicznych oparty na:
 - a) istniejącej drodze krajowej nr 41 oznaczonej symbolem KDG (droga poza granicami planu),
 - b) układzie projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem IKL (droga w zasadniczej części poza granicami planu);
- 2) za zgodą Zarządcy drogi, w liniach rozgraniczenia drogi IKL dopuszcza się prowadzenie sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) uzbrojenie terenów w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczną, telekomunikacyjną i docelowo w sieć gazową;

- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) projektowane sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącego układu elektroenergetycznego wysokiego napięcia;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych WN/NN i innych obiektów i urządzeń elektroenergetycznych przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;
- 8) dopuszcza się wykorzystanie linii sieci elektroenergetycznych i linii sieci telekomunikacyjnych dla potrzeb telekomunikacyjnych i internetu;
- 9) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV należy pozostawić pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 3m z każdej jej strony.

Rozdział 8.

Ustalenia dot. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Ustala się następujące warunki:

- 1) do czasu realizacji ustaleń miejscowego planu, tereny przewidziane do nowego przeznaczenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla wykonania dróg publicznych i uzbrojenia w infrastrukturę techniczną w zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu;
- 2) wprowadza się zakaz realizacji stałych obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakazuje się budowy obiektów tymczasowych.

DZIAŁ III.

OPLĄTY OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI

§ 16. 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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

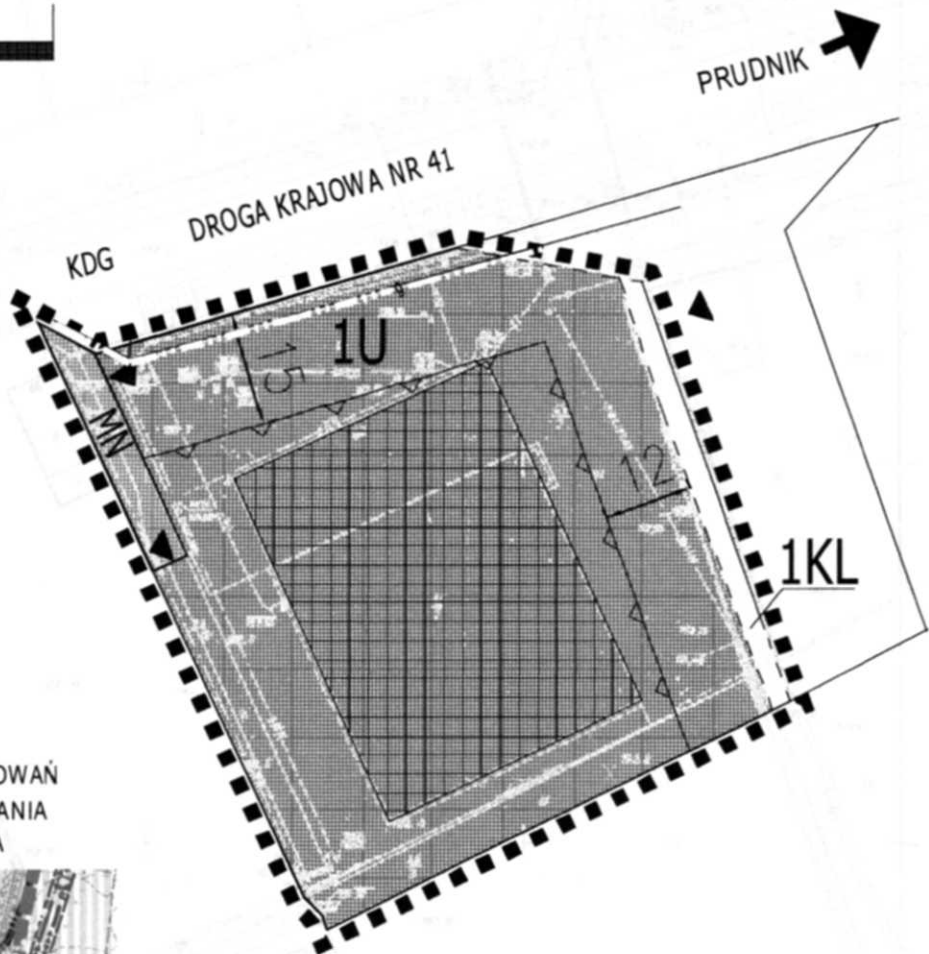
PRZEWODNICZĄCY RADY


Feliks Kamienik

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 obszaru miejskiego gminy Nysa dla dz. nr ewid. 24, 45/2 i 46/3
 zlokalizowanych w rejonie ul. J. Piłsudskiego
 rysunek zmiany planu skala 1:1000



skala liniowa



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
 PRZESTRZENNEGO GMINY NYSY



ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR XXX/479/13
 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE
 Z DNIA 27 LUTEGO 2013 R.

OZNACZENIA:

GRANICE I LINIE

	granica obszaru objętego opracowaniem
	granica terenów o różnym użytkowaniu ściśle określona
	granica terenów o różnym użytkowaniu orientacyjna
	granica nowej zabudowy nieprzekraczalna
	sieć gazowa ś/c fi 200

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENÓW

	MNI	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	U	tereny zabudowy usługowej
	KDG	tereny dróg publicznych - głównych
	KL	tereny dróg publicznych - lokalnych

ELEMENTY PUNKTOWE I UZUPELNIAJĄCE PLANU

	wjazd na działkę
	istniejące budynki

PRZEWODNICZĄCY RADY
Feliks Kamienik

BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" sp. z o.o. 2013r.	
Nasz adres: 48-304 NYSY, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 77 433 33 81	
TEMAT:	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU MIEJSKIEGO GMINY NYSY DLA DZ. NR EWID. 24, 45/2 I 46/3 ZLOKALIZOWANYCH W REJONIE UL. J. PIŁSUDSKIEGO
	SKALA 1:1000
	BRANŻA: URB.
	DATA 2012
AUTOR	mgr inż. arch Tadeusz Pawlik
NR UPR. PROJ.	upr.urb.1054/90
WSPÓŁPRACA	inż. arch. Natalia Pleszczyńska
PREZES	mgr Zbigniew Cwikliński

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/479/13
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 27 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dz. nr ewid. 24, 45/2 i 46/3 w rejonie ul. Piłsudskiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Miejska w Nysie rozstrzyga co następuje:

1. Na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dz. nr ewid. 24, 45/2 i 46/3 w rejonie ul. Piłsudskiego, nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg, które należą do zadań własnych gminy.

2. W związku z brakiem zadań własnych gminy na terenie objętym miejscowym planem odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji i zasadach ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Feliks Kamienik

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/479/13
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 27 lutego 2013 r.

Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dz. nr ewid. 24, 45/2 i 46/3 w rejonie ul. Piłsudskiego.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późn. zm.), biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza o niezgłoszeniu uwag do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu, Rada Miejska w Nysie nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Feliks Kamienik