

**UCHWAŁA NR XXII/324/16  
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 1 lipca 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą nr XLVII/720/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego, 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 Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego 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 Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, 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 uchwały.

5. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 i 4, nie stanowią ustaleń planu.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące oznaczenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbol terenu,
- d) obowiązująca linia zabudowy,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- f) budynek o odrębnych ustaleniach,
- g) szpaler drzew,
- h) punkt szczególny,
- i) obszar usytuowania punktu szczególnego,
- j) korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego,
- k) nawierzchnia do specjalnego opracowania,
- l) granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%);

2) oznaczenia informacyjne:

- a) granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków,
- b) obiekty w rejestrze zabytków,
- c) obiekty w ewidencji zabytków,
- d) propozycja podziału nieruchomości,
- e) linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
- f) granica 50-metrowej strefy od stopy wałów przeciwpowodziowych,
- g) granica i obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- h) granica i obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych,
- i) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody,
- j) symbol wymiarowania.

## **§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:**

- 1) baner - urządzenie reklamowe wykonane na nośniku tekstylnym, PCV lub innym, służące do prezentacji reklamy bądź informacji;
- 2) gablota - urządzenie służące do prezentacji oferty gastronomicznej, wykonane z drewna lub metalu z ewentualnym podświetleniem, o powierzchni do 0,25 m<sup>2</sup> i grubości do 0,1 m;
- 3) mural - wielkoformatowa grafika ścienna wykonana na elewacji budynku;
- 4) mieszkania towarzyszące - nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 5) nawierzchnia do specjalnego opracowania - nawierzchnia o charakterze reprezentacyjnym i o wysokich walorach kompozycyjnych, z zastosowaniem elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia zabudowy ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązująca na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linią zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych;
- 7) obiekty sakralne - świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne oraz inne do nich podobne, wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 8) obowiązująca linia zabudowy - linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 9) powierzchnia ekspozycji - część urządzenia reklamowego służąca do prezentacji informacji, przy czym jeżeli część urządzenia reklamowego służąca do prezentowania informacji lub szyldu ma kształt nieregularny, powierzchnię ekspozycji oblicza się jako powierzchnię najmniejszego prostokąta, w który da się wpisać tą część urządzenia reklamowego;
- 10) przeznaczenie podstawowe terenu - część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu, w granicach danej nieruchomości gruntowej;
- 11) przeznaczenie uzupełniające terenu - część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 30% powierzchni terenu, w granicach danej nieruchomości gruntowej;
- 12) punkt szczególny – rzeźba, pomnik, fontanna, figura, posąg lub inny do nich podobny;
- 13) stojak reklamowy - przenośne urządzenie reklamowe ustawiane na terenie ciągów komunikacji pieszej, służące do prezentacji informacji reklamy bądź informacji;
- 14) szpaler drzew - pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;

- 15) usługi - działalność gospodarcza z zakresu usług handlu i świadczenia usług w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 16) usługi drobne - działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) usługi sportu i rekreacji – kryte i terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji oraz inne do nich podobne, wraz z obiektami im towarzyszącymi.

### **§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:**

#### 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

- a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- c) MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej,
- e) MN,MW,U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- f) U - teren zabudowy usługowej,
- g) UO - teren usług oświaty i edukacji,
- h) UKK - teren obiektów sakralnych,
- i) US - teren sportu i rekreacji,
- j) RM - teren zabudowy zagrodowej,
- k) P,U - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

#### 2) tereny zieleni i cmentarzy:

- a) ZP,U - teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,
- b) ZP - teren zieleni urządzonej,
- c) ZC,ZP - teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej,
- d) RL - teren zalesień;

#### 3) tereny komunikacji:

- a) KS - teren garaży,
- b) KS,Z - teren parkingu i zieleni urządzonej,
- c) KDGP - teren ulicy głównej ruchu przyspieszonego,
- d) KDZ - teren ulicy zbiorczej,
- e) KDD - teren ulicy dojazdowej,
- f) KDW - teren drogi wewnętrznej,
- g) KDP - teren ciągu pieszego,
- h) KK - teren kolejowy;

#### 4) tereny infrastruktury technicznej:

- a) E - teren elektroenergetyka,
- b) W - teren zaopatrzenie w wodę.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maks. 17 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 25 m;
- 3) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy obiektów budowlanych służących reklamie, dla których wysokość nie może być większa niż 9 m;
- 4) zakazuje się lokalizowania blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złozone, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) tereny 1MN/8, 1MN/16, 6U/11, 15KS,Z/2, 18E/6, 3KDD/22, 3KDD/23, 3KDD/29, 4KDW/5, 5KDP/3 oraz części terenów: 1MN/9, 1MN/10, 1MN/11, 1MN/12, 1MN/13, 1MN/14, 1MN/15, 1MN/17, 2MN,U/4, 2MN,U/6, 5MN,MW,U/2, 5MN,MW,U/3, 5MN,MW,U/4, 5MN,MW,U/5, 5MN,MW,U/6, 5MN,MW,U/7, 5MN,MW,U/8, 5MN,MW,U/9, 5MN,MW,U/10, 6U/5, 6U/6, 6U/7, 6U/9, 6U/10, 7UO/2, 8UKK, 9US/4, 11ZP, 13P,U/1, 13P,U/2, 16RL, 17ZC,ZP/1, 17ZC,ZP/2, 19W, 2KDZ/1, 2KDZ/2, 3KDD/3, 3KDD/4, 3KDD/6, 3KDD/7, 3KDD/11, 3KDD/13, 3KDD/14, 3KDD/15, 3KDD/16, 3KDD/17, 3KDD/18, 3KDD/20, 3KDD/21, 3KDD/24, 3KDD/25, 3KDD/26, 3KDD/27, 3KDD/28, 5KDP/2, i 6KK znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q 1%), zgodnie z rysunkiem planu, w ramach których obowiązują przepisy odrębne;
- 4) tereny 1MN/8, 1MN/11, 1MN/14, 1MN/16, 1MN/17, 1MN/18, 5MN,MW,U/2, 5MN,MW,U/4, 5MN,MW,U/5, 5MN,MW,U/7, 5MN,MW,U/8, 5MN,MW,U/9, 5MN,MW,U/10, 6U/7, 6U/10, 6U/11, 7UO/2, 11ZP, 15KS,Z/2, 18E/6, 19W, 3KDD/15, 3KDD/17, 3KDD/21, 3KDD/22, 3KDD/23, 3KDD/24, 3KDD/25, 2KDD/26, 3KDD/28, 3KDD/29, 4KDW/5, 5KDP/2, 5KDP/3 oraz części terenów: 1MN/4, 1MN/9, 1MN/10, 1MN/12, 1MN/13, 1MN/15, 2MN,U/3, 2MN,U/4, 2MN,U/6, 5MN,MW,U/3, 5MN,MW,U/6, 6U/5, 6U/6, 6U/9, 7UO/1, 8UKK, 9US/4, 13P,U/1, 13P,U/2, 16RL, 17ZC,ZP/1, 17ZC,ZP/2, 1KDG/1, 2KDZ/1, 2KDZ/2, 3KDD/3, 3KDD/4, 3KDD/6, 3KDD/7, 3KDD/11, 3KDD/13, 3KDD/14, 3KDD/16, 3KDD/18, 3KDD/20, 3KDD/27 i 6KK znajdują się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, określonych na rysunku;
- 5) części terenów: 2MN,U/3, 6U/5, 6U/6, 6U/7, 6U/10, 11ZP, 13P,U/1, 2KDZ/1, 2KDZ/2, 3KDD/3, 3KDD/27 i 6KK znajdują w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych, określonych na rysunku planu;
- 6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 "Subzbiornik Paczków-Niemodlin", gromadzącego wody piętra trzeciorzędowego w utworach porowych, w granicach którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne;
- 8) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami - jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do

ujścia", o kodzie PLRW6000191299 stanowiącej część scalonej części wód "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry" (SO0912);

- na terenie 19W znajduje się ujęcie wody, dla którego ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej (decyzja Starosty Nyskiego nr ROS.IV.6223-22/2003 z dnia 03.10.2003 r.).

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- teren 8UKK znajduje się w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr Ks. A. t. I. 35/2004 - Zespół Klasztorny O.O. Franciszkanów wraz z otoczeniem i ogrodzeniem od południa i południowego- zachodu;
- na terenie, o którym mowa w pkt 1, znajdują się budynki wpisane do rejestru zabytków: budynek klasztoru, kolegium, piekarni, stolarni, rzeźni-masarni, sali gimnastycznej i ciepłarni;
- na terenach: 1MN/1 przy ul. Oświęcimskiej nr 3, 1MN/4 przy ul. Kaczkowskiego nr 22, 1MN/5 ul. Brodzińskiego nr 8-10, 5MN,MW,U/10 przy Alei Wojska Polskiego nr 35, 37, 39 i 41, 5MN,MW,U/9 przy Alei Wojska Polskiego nr 45, 49 i 51 oraz 5MN,MW,U/8 przy Alei Wojska Polskiego nr 55a, 2MN,U/2 przy ul. Kaczkowskiego nr 12, 5MN,MW,U/3 przy Alei Wojska Polskiego nr 23, 25, 27 i 29, 5MN,MW,U/4 przy Alei Wojska Polskiego nr 8, 12, 14, 14a, 14b i 20, 5MN,MW,U/5 przy Alei Wojska Polskiego nr 22 i 24 oraz 5MN,MW,U/6 przy Alei Wojska Polskiego nr 32, 34 i 36, 6U/2 przy ul. Grodkowskiej nr 15 i 17, 17ZC,ZP/2 oraz 2KDZ/2, znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu;
- przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 3, są:
  - gabaryt budynku,
  - forma dachu budynku,
  - zabytkowy wystrój elewacji;
- w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- następujące tereny ustala się jako przestrzenie publiczne:
  - tereny ulic publicznych (KDGP, KDZ, KDD),
  - tereny ciągów pieszych (KDP),
  - tereny dróg wewnętrznych (KDW);
- dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązują:
  - w zakresie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych dopuszcza się lokalizowanie obiektów o powierzchni do 26 m<sup>2</sup>, w bezpośrednim powiązaniu z obiektami obsługi transportu publicznego, pod warunkiem nieograniczania bezpieczeństwa ruchu,
  - w zakresie zasad umieszczania nośników reklamowych obowiązują ustalenia § 15;
- wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

#### **§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- część terenów znajduje się w strefie technicznej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV - zasady zagospodarowania terenów określają przepisy odrębne;

2) dla budynków położonych w granicy 50-metrowej strefy od stopy wałów przeciwpowodziowych z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż.

**§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 100 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla uzbrojenia terenu;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 5 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 10 m dla zabudowy usługowej,
  - c) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 10 ° a 100 °.

**§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad wyposażenia oraz obsługi terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i organizacji imprez masowych:**

- 1) wyznacza się następujące tereny rekreacyjno - wypoczynkowe: tereny sportu i rekreacji (US);
- 2) dla terenów wymienionych w pkt 1 obowiązuje zachowanie ciągłości powiązań pieszo -rowerowych poszczególnych terenów z terenami sąsiednimi;
- 3) wyznacza się tereny organizacji imprez masowych, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu 9US/4, na którym:
  - a) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie zgodne z ustaleniami § 13,
  - b) dopuszcza się obiekty tymczasowe na czas trwania imprezy,
  - c) dopuszcza się nośniki reklamowe o dowolnej formie i wymiarach na czas trwania imprezy,
  - d) obowiązuje wyposażenie terenu w zaplecze sanitarne na czas trwania imprezy.

**§ 11. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym;
- 2) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych ulic zbiorczych (KDZ), dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW), o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3) dojścia i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1 i 2;
- 4) szerokość nowo wydzielanych dojazdów - min. 6 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację stojaków na rowery;
- 6) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - c) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów - 4 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy;
- 7) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

- 8) obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 3) zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczania w oczyszczalni ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie wód opadowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania i dalszej infiltracji do gruntu w obrębie działki,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c,
  - e) podczyszczanie i zneutralizowanie węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych, jeśli takie wystąpią na terenach utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
  - a) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła,
  - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej i geotermalnej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, a także z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW,
  - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe z zapewnieniem do nich dojazdu,
  - c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :**

- 1) dla terenu organizacji imprez masowych, wymienionym w § 10 pkt 3, ustala się tymczasowe zagospodarowanie jako usługi związane z koncertami, kiermaszami, akcjami promocyjnymi, lokalizacją obiektów takich jak cyrk, wesołe miasteczko i innymi do nich podobnymi;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się do czasu realizacji przeznaczenia ustalonego dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

**§ 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów :**

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;
- 2) kolorystyka elewacji, zbliżona do kolorów tradycyjnych, lokalnych materiałów budowlanych, takich jak: drewno, kamień i cegła lub w odcieniach pastelii, z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki;
- 3) pokrycie dachów spadzistych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dachówką lub materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, szarym lub brązowym.

**§ 15. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad i warunków sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, szyldów oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:**

- 1) zakazuje się urządzeń reklamowych na terenie **8UKK** wpisanym do rejestru zabytków oraz jego ogrodzeniu;
- 2) zakazuje się urządzeń reklamowych i tablic reklamowych na terenach **ZP, ZP,U, ZC,ZP i RL** oraz na ich ogrodzeniach;
- 3) zakazuje się urządzeń reklamowych w pasie drogowym i na wiaduktach;
- 4) wolno stojące urządzenia reklamowe lub szyldy na wolno stojących nośnikach należy wkomponować w otoczenie, nie zakłócając charakteru miejsca i nie przesłaniając widoków na obiekty wpisane do rejestru zabytków i ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz punkty szczególne;
- 5) urządzenia reklamowe umieszczane na budynkach należy wkomponować w ich elewację, nie zasłaniając istotnych lub charakterystycznych elementów, a także w jak najmniejszym stopniu naruszając spójność architektoniczną budynku;
- 6) zakazuje się sytuowania urządzeń reklamowych i szyldów na wolno stojących nośnikach w sposób, który zakłóca odczytanie znaków drogowych, urządzeń służących do prezentacji informacji Systemu Informacji Miejskiej oraz ogranicza widoczność kamer monitoringu miejskiego;
- 7) zakazuje się sytuowania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów wykorzystujących do prezentacji informacji komercyjnej ekrany typu LED lub inne wyświetlające obrazy;
- 8) tablice reklamowe dopuszcza się wyłącznie w przeznaczonych do tego miejscach w wiatkach przystankowych i kioskach wbudowanych w wiaty przystankowe;
- 9) baner dopuszcza się wyłącznie na siatkach ochronnych rozpinanych na rusztowaniach ustawionych w związku z prowadzonymi pracami budowlanymi, przy czym powierzchnia ekspozycji baneru nie może przekraczać 50% powierzchni siatki ochronnej;
- 10) zakazuje się sytuowania banerów na ogrodzeniach;
- 11) gablotę dopuszcza się wyłącznie na elewacji budynku, w którym znajdują usługi gastronomii, przy czym jeden lokal gastronomiczny może umieścić nie więcej niż jedną gablotę;
- 12) obowiązuje sytuowanie szyldów na budynku równolegle lub prostopadle do elewacji;
- 13) szyldy sytuowane równolegle na elewacji budynku:



- a) umieszczone w zakresie jednej kondygnacji przy wejściu głównym do budynku, między parapetem okna tej kondygnacji a górną krawędzią drzwi,
  - b) instalowane w obrębie kondygnacji parteru,
  - c) wielkość boku każdego z elementów nie może przekraczać 0,45 m;
- 14) szyldy sytuowane prostopadle do elewacji budynku:
- a) dolna krawędź urządzenia umieszczona min. 2,5 m nad poziomem terenu,
  - b) zewnętrzna krawędź nie może być oddalona od elewacji budynku o więcej niż 0,8 m,
  - c) górna krawędź nie może przekraczać linii rozdzielającej kondygnację parteru od kondygnacji piętra i być większa niż 0,6 m;
- 15) szyldy sytuowane na budynkach ujętych w gminnej ewidencji zabytków powinny spełniać najwyższe standardy estetyczne, techniczne i materiałowe;
- 16) stojaki reklamowe dopuszcza się wyłącznie o wysokości nie większej niż 1 m oraz szerokości i głębokości nie większej niż 0,6 m;
- 17) murali zakazuje się na obiektach wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 18) zakazuje się sytuowania reklam na słupach oświetleniowych i trakcyjnych, z wyjątkiem tablic informacyjnych dotyczących obsługi ruchu turystycznego i drogowego;
- 19) zakazuje się ogrodzeń w formie betonowych prefabrykatów i przeseł od strony terenów przestrzeni publicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3, 1MN/4, 1MN/5, 1MN/6, 1MN/7, 1MN/8, 1MN/9, 1MN/10, 1MN/11, 1MN/12, 1MN/13, 1MN/14, 1MN/15, 1MN/16, 1MN/17, 1MN/18 i 1MN/19 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) uzupełniające:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - zieleń urządzone,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z § 6 pkt 3 i 4;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) usługi drobne wyłącznie w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie na działkach budowlanych przez nią zajmowanych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działki nr 13/2, AM-7, obręb 0006 na terenie 1MN/4, dla której ustala się 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działki nr 13/2, AM-7, obręb 0006 na terenie 1MN/4, dla której ustala się 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: mieszkalnych jednorodzinnych - 12 m, gospodarczych i garaży - 5 m,
  - h) geometria dachu - dachy dwu i czterospadałe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 ° do 45 °;
  - i) dla budynków niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w lit. c-g, oraz dla istniejących budynków wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu 1MN/3 od terenów 1KDGP/2, 3KDD/1, 3KDD/2 i 4KDW/3;
- 6) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2MN,U/1, 2MN,U/2, 2MN,U/3, 2MN,U/4, 2MN,U/5, 2MN,U/6 i 2MN,U/7** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - usługi sportu i rekreacji,
    - zieleń urządzone,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z § 6 pkt 3 i 4;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu,
  - b) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości minimum 2 m, łączący teren 3KDD/11 z terenami 9US/3 i 3KDD/18,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu: mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 12 m, gospodarczych i garaży - 5 m, geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 ° do 60 °;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu 2MN,U/3 od terenów 1KDGP/1 i 3KDD/3;

6) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW/1**, **3MW/2** i **3MW/3** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji,
- zieleń urządzonej,
- ciągi piesze i rowerowe,
- dojścia i dojazdy,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m, z zastrzeżeniem lit. g,

g) dla budynków oznaczonych na rysunku planu symbolem (x) usytuowanych na terenach 3MW/2 i 3MW/3 maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 36 m,

h) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 °;

4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MW/4**, **3MW/5** i **3MW/6** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji,

- zieleń urządzona,
- ciągi piesze i rowerowe,
- parkingi,
- dojścia i dojazdy,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) parkingi dopuszcza się jako jednokondygnacyjne garaże,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 °;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na symbolem **4MW,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - usługi sportu i rekreacji,
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem teren kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) na obszarze wskazanym na rysunku planu obowiązuje nawierzchnia do specjalnego opracowania,
  - b) obowiązuje punkt szczególny na obszarze wskazanym na rysunku planu,
  - c) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
  - d) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości minimum 2 m, łączący teren 3KDD/7 z terenem 9US/2,
  - e) w budynkach usytuowanych na obowiązującej linii zabudowy zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej,

- f) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,5,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - j) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m, z zastrzeżeniem lit. k,
  - k) minimalna wysokość budynków, o których mowa w lit. e, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
  - l) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 °;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN,MW,U/1, 5MN,MW,U/2, 5MN,MW,U/3, 5MN,MW,U/4, 5MN,MW,U/5, 5MN,MW,U/6, 5MN,MW,U/7, 5MN,MW,U/8, 5MN,MW,U/9, 5MN,MW,U/10 i 5MN,MW,U/11** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - usługi sportu i rekreacji,
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z § 6 pkt 3 i 4;
- 4) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wyłącznie na działkach budowlanych przez nią zajmowanych, z wyjątkiem terenu 5MN,MW,U/11, dla którego dopuszcza się zabudowę wielorodzinną na zasadach określonych w lit. d-i,
  - b) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
  - c) parkingi dopuszcza się jako jednokondygnacyjne garaże,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - h) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,

- i) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - j) dla budynków niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w lit. e-h, dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę;
- 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej - dojazd do terenu 5MN,MW,U/1 od terenów 1KDGP/2, 3KDD/8 i 3KDD/9;
- 6) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6U/1, 6U/2, 6U/3, 6U/4, 6U/5, 6U/6, 6U/7, 6U/8, 6U/9, 6U/10 i 6U/11** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji,
- zieleń urządzona,
- przystanek dla taksówek szynowych, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
- mieszkania towarzyszące, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b,
- ciągi piesze i rowerowe,
- dojścia i dojazdy,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z § 6 pkt 3 i 4;

3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) przystanek dla taksówek szynowych dopuszcza się wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem 6U/7,
- b) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie na terenach: 6U/1, 6U/2, 6U/4 i 6U/8,
- c) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
- d) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
- h) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
- i) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 °;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd do terenu 6U/1 od terenu 1KDGP/2,

b) dojazd do terenu 6U/2 od terenu 1KDGP/2 i 4KDW/1;

5) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7UO/1, 7UO/2 i 7UO/3** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: usługi oświaty i edukacji,
- b) uzupełniające:
  - usługi sportu i rekreacji,
  - zieleń urządzona,
  - ciągi piesze i rowerowe,
  - dojścia i dojazdy,
  - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m,
  - g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 °;
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej: dojazd do terenu 7UO/3 od terenu 1KDGP/2;
- 5) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8UKK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: teren obiektów sakralnych,
  - b) uzupełniające:
    - usługi oświaty i edukacji,
    - usługi sportu i rekreacji,
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z § 6 pkt 1 i 2;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość nowych budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,
  - g) geometria dachów - obowiązuje dostosowanie geometrii dachów nowych budynków do istniejących ujętych w rejestrze zabytków;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9US/1, 9US/2, 9US/3 i 9US/4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - usługi sportu i rekreacji,
  - b) uzupełniające:
    - zieleni urządzona,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny rekreacyjno - wypoczynkowe, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania ład przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) na terenach 9US/1, 9US/2 i 9US/4 obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dla terenu 9US/3 obowiązują: nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,5, maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m, dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - c) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10ZP,U** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe:
    - zieleni urządzona,
    - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - usługi sportu i rekreacji,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania ład przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:



- a) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu,
  - b) usługi sportu i rekreacji wyłącznie jako terenowe urządzenia sportowe,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 0,2,
  - e) powierzchnia zabudowy - maks. 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 5 m;
- 3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11ZP** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zieleń urządzona,
  - b) uzupełniające:
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12RM** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
  - b) uzupełniające:
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony środowiska i przyrody - w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 0,9,
  - c) powierzchnia zabudowy - maks. 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 12 m;

- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **13P,U/1** i **13P,U/2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna,
- składy i magazyny,
- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- ciągi piesze i rowerowe,
- dojścia i dojazdy,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,8,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,
- g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 °;

- 3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 30% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14KS** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: garaże,

b) uzupełniające:

- zieleń urządzona,
- ciągi piesze i rowerowe,
- dojścia i dojazdy,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
- b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maks. 0,7,
- c) powierzchnia zabudowy - maks. 70% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

e) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - maks. 5 m;

3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **15KS,Z/1** i **15KS,Z/2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- parking,
- zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- ciągi piesze i rowerowe,
- dojścia i dojazdy,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,

b) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;

3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16RL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: zalesienia;

2) zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;

3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **17ZC,ZP/1** i **17ZC,ZP/2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- nieczynne cmentarze,
- zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- ciągi piesze i rowerowe,
- dojścia i dojazdy,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z § 6 pkt 3 i 4;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej,

b) obowiązują szpalery drzew wskazany na rysunku planu;

- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18E/1, 18E/2, 18E/3, 18E/4, 18E/5 i 18E/6** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka,
  - b) uzupełniające:
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 1,
  - c) powierzchnia zabudowy - maks. 100% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - maks. 5 m;
- 3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19W** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: infrastruktura techniczna – zaopatrzenie w wodę,
  - b) uzupełniające:
    - zieleń urządzona,
    - ciągi piesze i rowerowe,
    - dojścia i dojazdy,
    - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) cały teren położony jest w granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDGP/1 i 1KDGP/2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ulica główna ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni - min. 6 m,
  - c) chodniki - dwustronne;

- 3) tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KDZ/1** i **2KDZ/2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ulica zbiorcza;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni - min. 6 m,
  - c) chodniki - min. jednostronne,
  - d) droga dla rowerów – min. jednostronna;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z § 6 pkt 3 i 4;
- 4) tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne;
- 5) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3KDD/1, 3KDD/2, 3KDD/3, 3KDD/4, 3KDD/5, 3KDD/6, 3KDD/7, 3KDD/8, 3KDD/9, 3KDD/10, 3KDD/11, 3KDD/12, 3KDD/13, 3KDD/14, 3KDD/15, 3KDD/16, 3KDD/17, 3KDD/18, 3KDD/19, 3KDD/20, 3KDD/21, 3KDD/22, 3KDD/23, 3KDD/24, 3KDD/25, 3KDD/26, 3KDD/27, 3KDD/28 i 3KDD/29** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni - min. 6 m,
  - c) chodniki - min. jednostronne,
  - d) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 3) tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne;
- 4) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4KDW/1, 4KDW/2, 4KDW/3, 4KDW/4, 4KDW/5, 4KDW/6 i 4KDW/7** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni - min. 6 m,
  - c) chodniki - min. jednostronne;
- 3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5KDP/1, 5KDP/2 i 5KDP/3** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 41. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6KK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie: tereny kolejowe wraz z obiektami i urządzeniami obsługi - tereny zamknięte;
- 2) granice terenów zamkniętych stanowią linie rozgraniczające te tereny określone na rysunku planu;
- 3) stawka procentowa - określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 5% wzrostu wartości nieruchomości.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY  
RADY

**Paweł Nakoneczny**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIASTA NYSY W REJONIE ULIC GRODKOWSKIEJ, ZYGMUNTA KACZKOWSKIEGO I ALEI WOJSKA POLSKIEGO RYSUNEK PLANU

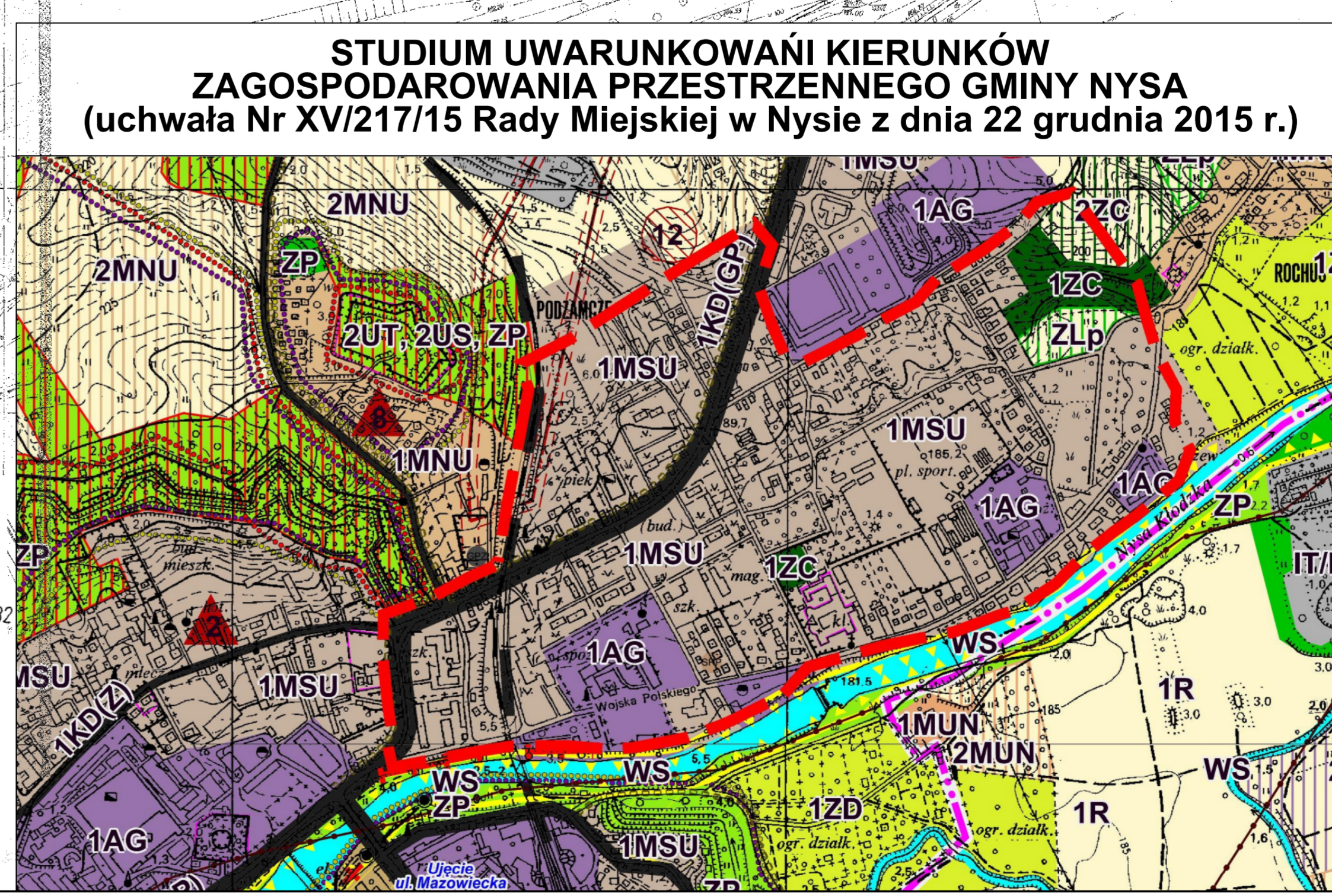
- ### LEGENDA
- #### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE
- Granica obszaru objętego
  - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - MN Symbol terenu
  - Obowiązująca linia zabudowy
  - Nieprzekraczalna linia zabudowy
  - Budynek o odrębnych ustaleniach
  - Szpaler drzew
  - Punkt szczególny
  - Obszar usytuowania punktu szczególnego
  - Korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego
  - Nawierzchnia do specjalnego opracowania
  - Granica i obszar szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1 %)
- #### PRZEZNACZENIA TERENÓW
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - MN,U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
  - MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
  - MW,U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej
  - MN,MW,U Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - U Teren zabudowy usługowej
  - UO Teren usług oświaty i edukacji
  - UKK Teren obiektów sakralnych
  - US Teren sportu i rekreacji
  - RM Teren zabudowy zagrodowej
  - P,U Teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
  - ZP,U Teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej
  - ZP Teren zieleni urządzonej
  - ZC,ZP Teren nieczynnego cmentarza i zieleni urządzonej
  - RL Teren zalesień
  - KS Teren garaży
  - KS,Z Teren parkingu i zieleni urządzonej
  - KDGP Teren ulicy głównej ruchu przyspieszonego
  - KDZ Teren ulicy zbiorczej
  - KDD Teren ulicy dojazdowej
  - KDW Teren drogi wewnętrznej
  - KDP Teren ciągu pieszego
  - KK Teren kolejowy
  - E Teren elektroenergetyki
  - W Teren zaopatrzenia w wodę
- #### OZNACZENIA INFORMACYJNE
- Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków
  - Obiekt w rejestrze zabytków
  - Obiekt w ewidencji zabytków
  - Propozycja podziału nieruchomości
  - Linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
  - Granica 50-metrowej strefy od wałów przeciwpowodziowych
  - Granica i obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
  - Granica i obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych
  - Granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody
  - Symbol wymiarowania



**MAPA ZASADNICZA**  
Zatwierdzona w r. 1987 przez  
OKRĘGOWE PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE  
w OPOLU

Wielkość skali: 1:2000  
Data: 21.10.2016

mgr inż. J. Dziubek  
mgr inż. F. Epiński



STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSY  
(uchwała Nr XV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r.)

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIASTA NYSY  
W REJONIE ULIC GRODKOWSKIEJ,  
ZYGMUNTA KACZKOWSKIEGO  
I ALEI WOJSKA POLSKIEGO

GŁÓWNI  
PROJEKTANCI:

mgr inż. Katarzyna Cyran Z-450  
tel. +48 792-384-505

mgr inż. Katarzyna Ganowska  
tel. +48 509-511-565

e-mail: planowanie.przestrzenne.ko@gmail.com

WROCLAW, maj 2016

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/324/16  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 1 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza Nysy wszystkich uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXII/324/16  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 1 lipca 2016 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 ze zm.), art. 7 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 )Rada Miejska w Nysie, biorąc pod uwagę ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdza, iż inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

## Uzasadnienie

### **do uchwały Rady Miejskiej w Nysie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XLVII/720/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego. Obszar planu obejmuje teren położony w północno-wschodniej części miasta Nysa o powierzchni ok. 90 ha. W przeważającej części obszar objęty planem jest zagospodarowany. Występują tu osiedla zabudowy mieszkaniowej, zarówno wielorodzinnej jak i jednorodzinnej, zabudowa usługowa, w tym usługi sportu i rekreacji, oświaty, obiekty sakralne. Przez obszar przebiega droga krajowa nr 46 (ul. Grodkowska) oraz linia kolejowa. Od południa obszar objęty planem graniczy z rzeką Nysą Kłodzką.

Celem planu jest dopełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej istniejącego osiedla mieszkaniowego o zdefiniowanym już układzie kompozycyjnym i komunikacyjnym, wynikającym z istniejącego zagospodarowania oraz z planu obowiązującego we wschodniej części obszaru – uchwała Nr LIII/534/98 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa. Projekt planu przeznaczają tereny głównie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN, MN,U, MN,MW,U) i wielorodzinną (MW, MW,U) oraz różnego rodzaju zabudowę usługową (U, UO, UKK, P,U) oraz zieleni i rekreację (ZP, ZP,U, ZC,ZP, RL, ZU, US). Uzupełnienie zabudowy oraz uporządkowanie terenów już zainwestowanych zgodnie z wymaganiami planu (linie zabudowy, forma i gabaryty zabudowy, nasycenie zielenią - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów) korzystnie wpłynie na estetykę i kształtowanie walorów krajobrazowych tego osiedla.

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem w zasadniczej części opiera się o sieć istniejących ulic, w tym z dostępem do publicznego transportu zbiorowego (autobusowego) w ciągach ulicy Grodkowskiej i Alei Wojska Polskiego. Dodatkowo na terenie 6U/7 projekt planu stwarza możliwość powstania przystanku dla taksówek szynowych wykorzystujących sąsiadujące linie kolejowe, co dodatkowo uskuteczni komunikację w tej części miasta. W stosunku do obowiązującego planu zakłada się także wyprostowanie ulicy Augustyna Kordeckiego przy skrzyżowaniu z ulicą Franciszkańską, umożliwiając tym samym bardziej ekonomiczne i efektywniejsze zagospodarowanie sąsiadujących z nią nieruchomości. Ponadto w ciągach ulic publicznych, tam gdzie to możliwe, projekt planu wprowadza bądź sankcjonuje szpalery drzew. W centralnej części planu, przy skrzyżowaniu ulic Grodkowskiej i Franciszkańskiej na terenie 4MW,U, planuje się ogólnodostępny plac z punktem szczególnym typu fontanna czy pomnik oraz z nawierzchnią do specjalnego opracowania z zastosowaniem elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia. Plac ten ma szansę stać się ważnym elementem przestrzeni publicznej spajającej istniejące osiedle wielorodzinne Podzamcze z powstającym osiedlem jednorodzinym.

Tereny usług oświaty i edukacji o symbolach 7UO/1, 7UO/2 i 7UO/3, teren obiektów sakralnych o symbolu 8UKK oraz tereny sportu i rekreacji o symbolach 9US/1, 9US/2, 9US/3 i 9US/1 zarezerwowane są w projekcie planu na zaspokojenie potrzeb lokalnej ludności. Są one łatwo dostępne komunikacyjnie, w tym także dla pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie systemu ciągów pieszo-rowerowych lub ich korytarzy.

Obszar objęty planem położony jest w wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej o dobrym wyposażeniu w sieci infrastruktury technicznej, zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilanie w energię elektryczną i gaz. Ustalenia planu uwzględniają potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Plan określa sposoby zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków komunalnych, jednocześnie zapewniając ochronę

wód i gruntu przed skażeniem ściekami komunalnymi. Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary podlegające ochronie w myśl *ustawy o ochronie przyrody* z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651, ze zm.) i *ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych* z dnia 3 lutego 1995 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 909, ze zm.).

Na obszarze objętym planem znajduje się wyjątkowo cenny Zespół Klasztorny O.O. Franciszkanów wskazany na rysunku planu, który wraz z budynkami, otoczeniem i ogrodzeniem wpisany jest do rejestru zabytków. Ponadto w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego projekt planu ustala ochronę gabarytów, formy dachów oraz zabytkowego wystroju elewacji budynków ujętych w ewidencji zabytków.

Regulacje planu nie stoją w sprzeczności z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. W trakcie procedury planistycznej, przeprowadzone zostały uzgodnienia z organami bezpieczeństwa publicznego i obronności, przez co uwzględnione zostały potrzeby w tym zakresie. W rozdziale 3 uchwały zakwalifikowano poszczególne tereny ze względu na dopuszczalny poziom hałasu, a potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określono w § 11.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony jest w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Realizacja zamierzeń zawartych w planie będzie się wiązała po stronie kosztów gminy – z inwestycjami drogowymi, głównie związanymi z realizacją publicznych dróg dojazdowych. Natomiast po stronie wpływów do budżetu gminy znajdują się przychody z tytułu opłaty planistycznej, wpływy ze sprzedaży gruntów komunalnych i przychody z tytułu podatków od nieruchomości.

W trakcie procedury sporządzania planu szczegółowo analizowano i wazono interes publiczny i prywatny. Przedmiotowy projekt planu w pełni uwzględnia walory ekonomiczne miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Przyjęto rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wynikające z przeprowadzonych analiz.

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym również jawność i przejrzystość procedury planistycznej została zapewniona na wszystkich etapach opracowania poprzez umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynkach Urzędu Miejskiego, obwieszczeń o możliwości zbierania wniosków, a potem uwag. Ponadto od etapu opiniowania planu zapewniono możliwość udostępniania w trybie informacji publicznej aktualnego projektu planu, poprzez informacje ustne, w formie papierowej i elektronicznej.

W ogłoszeniu w lokalnej prasie oraz obwieszczeniu na tablicach ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu wyznaczono termin zbierania wniosków do 15 grudnia 2014 r. Nie wpłynął żaden wniosek. Projekt planu został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu wraz prognozą oddziaływania na środowisko. Pierwsze wyłożenie miało miejsce w dniach od 25 listopada 2015 r. do 28 grudnia 2015 r., a dyskusja publiczna odbyła się 11 grudnia 2015 r. W terminie wyznaczonym do dnia 12 stycznia 2016 r. do projektu planu złożono 3 uwagi, które zostały rozpatrzone w dniu 19 stycznia 2016 r. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione przez Burmistrza Nysy. Projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu od 2 marca 2016 r. do 4 kwietnia 2016 r. Dyskusję publiczną zorganizowano 11 marca 2016 r., W terminie do dnia 19 kwietnia 2016 r. wpłynęła 1 uwaga, która została uwzględniona przez Burmistrza Nysy (rozstrzygnięcie z dnia 21 kwietnia 2016 r.).

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, którego ostatnia zmiana przyjęta została uchwałą nr XV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej uchwałą nr XLVI/699/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa.

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.