

**UCHWAŁA NR XXIV/416/12  
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 30 października 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla  
dzielnicy Średnia Wieś.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 i 146, Nr 106, poz. 675, z 2011r. 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 2012r., poz. 647) oraz uchwały Nr XXXIV/524/09 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś, po stwierdzeniu, że plan 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 uchwala, co następuje:

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś.

**§ 2.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś, składa się z:

- 1) tekstu miejscowego planu zawartego w niniejszej uchwale;
- 2) rysunku miejscowego planu w skali 1:1000, 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 zgodnie z przepisami o finansach publicznych, 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.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś obejmuje teren w granicach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu w skali 1:1000 w południowej części miasta Nysa.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia dotyczące obszaru określonego w §1 niniejszej uchwały;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, na mapie sytuacyjno - wysokościowej wraz z granicami władania gruntami, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonej funkcji dominującej, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem użytkowania;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, tożsame z funkcją dominującą;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, tożsame z funkcją dopuszczalną;
- 7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia pełniące usługową lub dopełniającą rolę wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej np. elementy infrastruktury technicznej, parkingi, garaże, wiaty, altany lub oczka wodne;
- 8) szerokości frontu działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku do powierzchni terenu działki;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000m<sup>2</sup>.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1.**

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

**§ 6. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-1, MN-2, MN-2a, MN-3, MN-4, MN-5, MN-6, MN-7, MN-8, MN-9, MN-10, MN-11, MN-12, MN-13, MN-13a, MN-14, MN-15, MN-16, MN-17, MN-18, MN-19, MN-20, MN-21 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych oraz nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć w odległości 5,0m od granicy frontowej działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%;
- 3) intensywność zabudowy – dla istniejącej zabudowy powinna wynosić od 0,1 ÷ 0,3, a dla nowoprojektowanej zabudowy 0,15 ÷ 0,35;
- 4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) dla istniejącej zabudowy:
  - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, obiekty budowlane mogą podlegać zmianie sposobu użytkowania, przebudowie, rozbudowie, itp. z zachowaniem zasadniczych wysokości kalenicy, okapów, ukształtowania dachów głównych,
  - b) parametry wysokościowe istniejącej zabudowy mogą ulegać ograniczonym zmianom w zakresie ±5%,
  - c) dopuszcza się termorenowację obiektów,
  - d) nakazuje się przy przebudowie obiektów istniejących z dachem dwuspadowym pokryć dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym,

- e) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych przy granicy działki z wyłączeniem granic północnych działki i o kącie odchylenia  $\pm 25^\circ$ , dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5m; ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego,
  - f) dopuszcza się płaskie zadaszenie w budynkach garażowych i wiatach garażowych z ograniczeniem ich wysokości do 3,0m,
  - g) dopuszcza się lokalizację wiat na samochody osobowe o wysokości nie wyższej niż 4,0m przy dachach o spadkach budynku głównego lub 3,0m przy dachach płaskich,
  - h) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych,
  - i) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0m,
  - j) ze względu na wysoki stan wód gruntowych nie zaleca się podpiwniczenia, a funkcje gospodarcze zaleca się realizować w budynkach gospodarczych,
- 6) dla nowej zabudowy mieszkalnej:
- a) ustala się linię zabudowy w odległości 5,0m od granicy frontowej działki,
  - b) nakazuje się wysokość zabudowy nie przekraczającą: 5,0m do okapu dachu i 9,0m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 3 (w tym co najmniej jedna w poddaszu użytkowym),
  - c) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) dwu lub wielospadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach  $30^\circ \div 45^\circ$ ; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym,
  - d) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia),
  - e) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki (w tym miejsca garażowe),
  - f) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych,
  - g) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację budynków garażowych, dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 5,0m; 1 kondygnację nadziemną; wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego (z dopuszczeniem zadaszeń płaskich i ograniczeniem ich wysokości do 3,0m),
  - h) dopuszcza się wiaty na samochody osobowe o wysokości nie wyższej niż 4,0m przy dachach o spadkach budynku głównego lub 3,0m przy dachach płaskich,
  - i) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0m,
  - j) należy zachować 50,0m strefę wolną od zabudowy kolidującej pod względem sanitarnym z istniejącym cmentarzem,
- 7) dla terenu MN-3 ponadto:
- dopuszcza się przekształcenie budynku mieszkalnego na cele usługowe, w tym tworzenie oddzielnych lokali usługowych, w pomieszczeniach parteru obiektu z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) dla terenu MN-20, MN-21 ponadto:
- dopuszcza się usługi rzemiosła,
- 9) dla terenu MN-3, MN-14 ponadto:
- a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0m od obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0m, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,

- b) zakazuje się sytuowania drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0m od skrajnego toru kolejowego,
- 10) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości pod warunkiem:
- a) zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej dojazdami wewnętrznymi o pieszo - jezdnym ruchu i szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0m),
  - b) zachowania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego –  $90^\circ \pm 15\%$ ,
  - c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki – 20,0m, a maksymalnej – 40,0m,
  - d) zachowania minimalnej powierzchni działki – 0,07 ha, a maksymalnej 0,16 ha,
- 11) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których należy zachować szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0m);
- 12) obiekty budowlane o złym stanie technicznym przeznaczają się do wyburzenia.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U-1; MN,U-2; MN,U-3; MN,U-4; MN,U-5; MN,U-6 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej przyjęte wg ustaleń określonych w ust.1 pkt. 1-6, 11-12;
- 2) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjęte zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi: na terenach MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usług, w tym tworzenie oddzielnych lokali użytkowych, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) dla terenu MN,U-1 ponadto:
  - a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0m, od obszaru kolejowego, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - b) nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0m od skrajnego toru kolejowego.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MM-1, MM-2, MM-3, MM-4, MM-5, MM-6, MM-7, MM-8, MM-9, MM-10 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej mieszanej (powstałej w wyniku przekształceń terenu z zabudowy zagrodowej), ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjęte w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych oraz nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjęte w odległości 5,0m od granicy frontowej działki;
- 2) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych i budynków gospodarczych na cele usługowe (w tym usług handlu, warsztaty samochodowe, itp.) z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35%;
- 4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjęte zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MM jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 5) dla istniejącej zabudowy:
  - warunki i zasady kształtowania zabudowy mieszkalnej przyjęte wg ustaleń określonych w ust.1 pkt.5, 10-12,
- 6) dla nowej zabudowy:



- a) ustala się linię zabudowy w odległości 5,0m od granicy frontowej działki,
  - b) nakazuje się wysokość zabudowy do okapu i kalenicy w nawiązaniu do budynków sąsiednich,
  - c) zasadniczy dach budynków mieszkalnych (głównych) w nawiązaniu do budynków sąsiednich; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym,
  - d) nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia),
  - e) dopuszcza się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację budynków garażowych przy granicy działki z wyłączeniem granic północnych o kącie odchylenia  $\pm 25^\circ$ , dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 5,0m; 1 kondygnację nadziemną; ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązujący do budynku głównego lub płaskie zadaszenie w wiatach garażowych i budynkach garażowych z ograniczeniem ich wysokości do 3,0m,
  - f) nakazuje się zapewnienie min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki (w tym miejsca garażowe),
  - g) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0m,
  - h) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych,
- 7) dla terenu MM-7 ponadto:
- a) dopuszcza się alternatywnie przeznaczenie terenu na cele usług handlu i gastronomii,
  - b) dopuszcza się wyburzenie byłej remizy,
- 8) dla terenu MM-1 ponadto:
- a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0m, od obszaru kolejowego, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - b) nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej 15,0m od skrajnego toru kolejowego,
- 9) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości pod warunkiem:
- a) zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej dojazdami wewnętrznymi o pieszo - jezdnym ruchu i szerokości w liniach rozgraniczających min. 7,0m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0m),
  - b) zachowania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego –  $90^\circ \pm 15\%$ ,
  - c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki – 20,0 m, a maksymalnej – 40,0 m,
  - d) zachowania minimalnej powierzchni działki – 0,07 ha, a maksymalnej 0,16 ha.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW-1, MW-2, MW-3, MW-4, MW-5, MW-6, MW-7, MW-8, MW-9, MW-10, MW-11 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych i nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy; dla realizacji budynków odtworzeniowych nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć 5,0 m;
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35%;
  - 3) intensywność zabudowy – dla nowoprojektowanej zabudowy  $0,25 \div 0,75$ ; dla istniejącej  $0,25 \div 0,85$ ;
  - 4) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 5) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejące budynki mogą ulegać przebudowie i rozbudowie z zachowaniem lub odtworzeniem wystroju architektonicznego elewacji (dopuszczalna termorenowacja obiektu);
  - 6) nakazuje się utrzymanie ścian elewacyjnych jako tynkowanych;
  - 7) nakazuje się miejsca postojowe dla samochodów osobowych i ciągi komunikacji wewnętrznej wykonać z drobnowymiarowych elementów kamiennych lub betonowych;
  - 8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych w ilości odpowiadającej min. 50% mieszkań;
  - 9) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0m;
  - 10) obiekty budowlane o złym stanie technicznym przeznacza się do wyburzenia;
  - 11) utrzymuje się obiekty małej architektury;
  - 12) dla nowej zabudowy i istniejącej podlegającej rozbudowie:
    - a) nakazuje się wysokość zabudowy nie wyższą niż wysokość sąsiednich budynków wielorodzinnych lecz nie wyżej niż 4 kondygnacje,
    - b) dopuszcza się dachy płaskie i mansardowe,
    - c) nakazuje się elewacje ścian tynkowane z dostosowaniem zasadniczego wystroju architektonicznego do sąsiednich budynków,
  - 13) dla terenu MW-2 ponadto:
    - a) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, przy czym obiekt budowlany może podlegać przebudowie, rozbudowie, itp. z zachowaniem zasadniczych wysokości kalenicy, okapów, ukształtowania dachu głównego,
    - b) dopuszcza się ograniczone zmiany parametrów wysokościowych istniejącej zabudowy w zakresie  $\pm 5\%$ ,
    - c) dopuszcza się termorenowację obiektu,
    - d) dopuszcza się rozbiórkę obiektu i realizację nowego obiektu, dla którego:
      - nakazuje się przyjąć linię zabudowy w odległości 5,0m od granicy frontowej działki,
      - nakazuje się wysokość zabudowy nie przekraczającą: 5,0m do okapu dachu i 7,0m do kalenicy; liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2,
      - nakazuje się zasadniczy dach budynku mieszkalnego (głównego) płaski nachyleniu połąci w granicach  $5^{\circ} \div 15^{\circ}$ ,
      - nakazuje się elewacje ścian tynkowane (z dopuszczeniem elementów z klinkieru, drewna, kamienia),
      - dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość nie wyższą niż 4,5m, a ukształtowanie dachu oraz wystrój architektoniczny nawiązać do budynku głównego, lub dopuszcza się płaskie zadaszenie z ograniczeniem ich wysokości do 3,0m,
  - 14) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych;
  - 15) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkalnej wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których należy zachować szerokości w liniach rozgraniczających min. 7,0m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0m).
5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW,U-1; MW,U-2; MW,U-3; MW,U-4; MW,U-5 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z dopuszczonymi usługami, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25%;
  - 2) warunki i zasady realizacji zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej przyjąć wg ustaleń określonych w ust. 4;

- 3) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MW,U jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) dopuszcza się przekształcenie parterów budynków mieszkalnych na cele usługowe z wykluczeniem usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko).

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US-1 o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usług sportu i rekreacji, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie wysokości zabudowy istniejącej;
- 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę, przy czym istniejący budynek może ulegać przebudowie i rozbudowie z zachowaniem lub odtworzeniem zasadniczego wystroju architektonicznego elewacji (dopuszczalna termorenowacja obiektu);
- 3) intensywność zabudowy – dla istniejącej zabudowy max. 0,79;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U-1, U-2, U-3, U-4, U-5, U-6, U-7, U-8, U-9, U-10, U-11, U-12, U-13, U-14, U-15, U-16, U-17, U-18 o podstawowym przeznaczeniu dla usług, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, lecz na terenach o więcej niż 2 niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,0m od frontowej granicy działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna min.10%;
- 3) intensywność zabudowy – dla nowoprojektowanej zabudowy 0,4 ÷ 0,95; dla istniejącej zabudowy 0,6 ÷ 0,9;
- 4) dla nowej zabudowy i istniejącej podlegającej rozbudowie:
  - a) nakazuje się wysokość budynków usługowych do czterech kondygnacji nadziemnych nie więcej niż 14,0m,
  - b) dopuszcza się lokalizację parkingu wielopoziomowego,
  - c) dopuszcza się stosowanie płaskich form dachów,
  - d) nakazuje się elewacje ścian szklane lub tynkowane (z dopuszczeniem elementów z kamienia),
  - e) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilościach co najmniej 0,3 miejsca postojowego na każdą osobę zatrudnioną oraz min. dla 1 samochodu ciężarowego,
- 5) zakazuje się lokalizowania zabudowań zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości min. 50,0m od cmentarza; utrzymuje się obiekty istniejące nie spełniające powyższych ustaleń;
- 6) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się obiekty budowlane wydzielone o wysokości do 4,5m,
- 7) dla terenu U-3, U-4 ponadto:

- a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0m, od obszaru kolejowego, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,
  - b) nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0m od skrajnego toru kolejowego,
- 8) dla terenu U-9, U-10 ponadto:
- należy zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez włączenie przez jeden istniejący zjazd z ulicy Piłsudskiego, który należy przebudować pod kątem wprowadzenia dodatkowego pasu ruchu dla pojazdów skręcających w lewo, na warunkach określonych przez zarządcę drogi krajowej,
- 9) dla terenów U-12, U-13 ponadto:
- a) dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela zakładu usługowego,
  - b) nakazuje się zasadniczy dach budynków (głównych) płaski lub dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci w granicach  $30^{\circ}$ ÷ $45^{\circ}$ ; kryty dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze czerwonym, szarym lub czarnym,
- 10) dla terenu U-17 ponadto:
- dopuszcza się usługi zdrowia wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- 11) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości pod warunkiem:
- a) zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej dojazdami wewnętrznymi o pieszo - jezdnym ruchu i szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0m),
  - b) zachowania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego –  $90^{\circ} \pm 15\%$ ,
  - c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki – 20,0m, a maksymalnej – 100,0m,
  - d) zachowania minimalnej powierzchni działki – 0,1 ha, a maksymalnej 1ha,
- 12) dopuszcza się inny podział wynikający z parametrów powierzchni obiektów budowlanych uwzględniający właściwe przepisy przeciwpożarowe i technologiczne zakładanego przedsięwzięcia;
- 13) zakazuje się lokalizacji usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko);
- 14) dopuszcza się na terenach zabudowy usługowej wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których należy zachować szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0m).

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UKs-1 o podstawowym przeznaczeniu dla usług kultury sakralnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując dla przebudowywanych i nowych budynków nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii istniejącej zabudowy;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni urządzonej niskiej na niezabudowanej części działki;
- 3) w przypadku budowy ogrodzeń - nakazuje się ogrodzenie ażurowe murowano – metalowe z dopuszczeniem ogrodzeń pełnych na długości do 20% długości całkowitej;
- 4) intensywność zabudowy  $0,6 \div 0,75$ ;
- 5) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, rekreacyjnych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się wysokość obiektów budowlanych wydzielonych do 4,5m;

6) utrzymuje się obiekty małej architektury;

7) dla nowej zabudowy:

- a) nakazuje się wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych,
- b) nakazuje się ukształtowanie bryły w nawiązaniu do istniejących budynków,
- c) dopuszcza się realizację w formie wolnostojącej, dobudowanej lub przybudowanej,
- d) dopuszcza się usługę komunikacyjną terenu od strony otaczających ulic.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P,U-1, P,U-2, P,U-3, P,U-4, P,U-5, P,U-6, P,U-7, P,U-8, P,U-9, P,U-10, P,U-11, P,U-12 o podstawowym przeznaczeniu dla terenów produkcyjnych, usług, składów i magazynów, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu; na terenach istniejącej zabudowy, na których na rysunku planu nie określono linii zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy przyjąć w nawiązaniu do istniejących budynków działek sąsiednich lub własnych o stanie technicznym umożliwiającym ich docelowe użytkowanie, przyjmując nieprzekraczalną linię zabudowy jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego, lecz na terenach o więcej niż 2 niezabudowanych działkach budowlanych przyjmować nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0m od frontowej granicy działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejszą niż 10%;
- 3) intensywność zabudowy – dla nowoprojektowanej zabudowy  $0,6 \div 0,95$ ; dla istniejącej zabudowy  $0,4 \div 0,95$ ;
- 4) nakazuje się wysokość zabudowy nie większą niż 15,0m;
- 5) zasadnicze dachy budynków (głównych) płaskie;
- 6) dopuszcza się tworzenie powierzchniowych elementów kanalizacji deszczowej terenu (suche stawy, zbiorniki kosztowe);
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, itp.);
- 8) nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilościach co najmniej 0,3 miejsca postojowego na każdą osobę zatrudnioną oraz min. dla 1 samochodu ciężarowego;
- 9) zakazuje się lokalizacji na otwartej przestrzeni składów na materiały sypkie, w sposób powodujący wtórne pylenie, zanieczyszczenie gleby i wód gruntowych;
- 10) powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę i inne urządzenia, z wyłączeniem terenu pod niezbędną komunikację wewnętrzną, powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną;
- 11) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych handlowych wielkopowierzchniowych o powierzchni sprzedaży łącznej powyżej 2000m<sup>2</sup>, jednocześnie nakazuje się powierzchnię sprzedaży pojedynczych lokali handlowych nie większych niż 300m<sup>2</sup>;
- 12) z uwagi na sąsiedztwo z terenami kolejowymi na terenach przeznaczonych na działalność przemysłową, magazynową i składową funkcja ich nie może być związana z produkcją i obrotem substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego oraz stanowiącymi zagrożenie dla środowiska, w tym również obszarów kolejowych;
- 13) wszelkie place składowe, dojazdy manewrowe dla samochodów oraz parkingi muszą mieć nawierzchnię twardą ze spadkiem zapewniającym spływ wody w kierunku przeciwnym do terenów kolejowych;
- 14) dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości pod warunkiem:
  - a) zapewnienia dla wydzielonych działek obsługi komunikacyjnej dojazdami wewnętrznymi o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10,0m (szerokość utwardzonej jezdni min. 6,0m),
  - b) zachowania kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego –  $90^\circ \pm 15\%$ ,
  - c) zachowania minimalnej szerokości frontu działki – 120,0m, a maksymalnej – 200,0m,
  - d) zachowania minimalnej powierzchni działki – 0,9 ha, a maksymalnej 3,50 ha,

- 15) dopuszcza się inny podział wynikający z parametrów powierzchni obiektów budowlanych uwzględniający właściwe przepisy przeciwpożarowe i technologiczne zakładanego przedsięwzięcia;
  - 16) zakazuje się lokalizacji usług rzemiosła produkcyjnego i usługowego zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest ustalenie obowiązku sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko i dla których sporządzenie raportu może być wymagane (odpowiednio: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko);
  - 17) dopuszcza się możliwość skablowania linii napowietrznych wraz z likwidacją nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu przy tych liniach elektroenergetycznych;
  - 18) utrzymuje się układ istniejących cieków melioracyjnych z dopuszczeniem korekty trasy przy lokalizacji obiektów zasadniczych terenu;
  - 19) dopuszcza się na terenach produkcyjnych, usług, składów i magazynów wydzielenie dróg wewnętrznych, dla których należy zachować szerokości w liniach rozgraniczających min.7,0m (szerokość utwardzonej jezdni min. 5,0m);
  - 20) dla istniejących obiektów na terenie P,U-1, P,U-2, P,U-3, P,U-4, P,U-5, P,U-6 ustala się następujące warunki zabudowy:
    - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub termomodernizację w dostosowaniu do istniejącej linii zabudowy,
    - b) nakazuje się przy nadbudowie wysokość obiektu nie wyższą niż 15,0m,
    - c) dopuszcza się realizację nowych obiektów w nawiązaniu do istniejących budynków,
    - d) dopuszcza się rozbiórkę obiektów o złym stanie technicznymi lub nieuzasadnionym ekonomicznym użytkowaniu,
  - 21) dla terenu P,U-10 ponadto:
    - a) nakazuje się strefę bezpieczeństwa o szerokości 10,0m, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20,0m, od obszaru kolejowego, wyłączoną z wszelkiej zabudowy i infrastruktury technicznej,
    - b) zakazuje się sytuowania drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0m od skrajnego toru kolejowego,
  - 22) dla terenu P,U-7, P,U-8, P,U-9, P,U-10 ponadto:
    - a) nakazuje się skomunikowanie terenów wyłącznie poprzez drogę krajową nr 41 ul. Piłsudskiego i skrzyżowanie z drogą powiatową nr 1607 „O” ul. Czarneckiego,
    - b) dopuszcza się przebudowę skrzyżowania drogi krajowej nr 41 z drogą powiatową nr 1607”O” na koszt inwestora strategicznego.
10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP-1, KP-2, KP-3, KP-4 o podstawowym przeznaczeniu dla parkingów, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszcza się obiekty i urządzenia małej architektury związane z obsługą parkingu;
  - 2) nakazuje się odprowadzenie ścieków opadowych z parkingów utwardzonych do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu.
11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS-1 o podstawowym przeznaczeniu dla budynków garażowych, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się utrzymanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich przebudowy i realizacji uzupełniającej;
  - 2) dla budynków nowych, przebudowywanych i uzupełniających:
    - a) nieprzekraczalną linię zabudowy od terenów kolejowych nakazuje się przyjąć według rysunku planu w odległości 10,0m, natomiast od strony terenu MW-2 jako kontynuację linii istniejących budynków,

- b) nakazuje się wysokość w nawiązaniu do budynków istniejących położonych na terenie KS-1,
  - c) nakazuje się ukształtowanie dachu i wystrój architektoniczny w nawiązaniu do istniejących budynków położonych na terenie KS-1,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących funkcji podstawowej terenu; obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną na niezabudowanej części terenu.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Zi-1, Zi-2, Zi-3, Zi-4 o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni izolacyjnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy;
- 2) dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni niskiej;
- 3) dla terenu Zi-3 ponadto:
  - nakazuje się sytuowanie drzew i krzewów w odległości nie mniejszej niż 15,0m od skrajnego toru kolejowego.

13. Dla terenów E-1, E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-7, E-8, E-9 o podstawowym przeznaczeniu dla infrastruktury technicznej elektroenergetyki, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obiekty elektroenergetyczne (stacje transformatorowe) nakazuje się realizować w formie kontenerowej, kioskowej lub wieżowej o wysokości nie przekraczającej 4,5m od poziomu terenu;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni niskiej (trawnik) na niezabudowanej części działki;
- 3) kolorystykę obiektów elektroenergetycznych należy dostosować do kolorystyki zabudowy mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, a także lokalizację nowych stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi;
- 5) wokół stacji transformatorowych 15/04kV ustala się strefę techniczną o szerokości 1,5m;
- 6) dla istniejącej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem E-8 ustala się następujące warunki zabudowy:
  - a) nakazuje się wysokości zabudowy w dostosowaniu do potrzeb technologicznych,
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub termomodernizację.

14. Dla terenów ZC-1 o podstawowym przeznaczeniu dla cmentarza, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącego cmentarza;
- 2) nakazuje się utrzymanie kapliczki cmentarnej; dopuszcza się jej przebudowę bez zmiany zasadniczych gabarytów budynku (kształt i wysokość dachu, szerokość elewacji, układ stolarki okiennej i drzwiowej);
- 3) zakazuje się lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w odległości mniejszej niż 50,0m od cmentarza; utrzymuje się obiekty istniejące;
- 4) dopuszcza się obiekty małej architektury, w tym sakralnej;
- 5) dopuszcza się dodatkowe nasadzenia zieleni wysokiej, średniowysokiej oraz niskiej, zaleca się zieleń zimozieloną;
- 6) dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia towarzyszące z zakresu funkcji uzupełniających (w tym gospodarczych, infrastruktury technicznej), dla których nakazuje się:
  - a) nieprzekraczalną linię zabudowy przyjąć według rysunku planu w odległości 5,0m,
  - b) wysokość budynków do 4,5m,
  - c) wysokość budowli i obiektów małej architektury do 2,0m z wyłączeniem krzyża cmentarnego, dla którego dopuszcza się wysokość do 6,0m.

15. Dla terenów ZP-1, ZP-2 o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni urządzonej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej oraz średniowysokiej, zaleca się zieleń zimozieloną;
- 2) dla terenu ZP-2 ponadto:
  - dopuszcza się zmianę przeznaczenia pod zagospodarowanie drogowo – transportowe – korekta przebiegu skrzyżowań i dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ-3 oraz KDZ-4.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

§ 7. 1. Ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków, tj.: zespół kościoła par. p.w. św. Jana Chrzciciela, ul. Księdza Ściegiennego (wpisany do rej. Nr 1926/67 z dnia 31.10.1967r.):

- 1) kościół, 1770, 1900;
- 2) plebania, 1770, XIX;
- 3) szkoła parafialna, 1827.

2. Dla zabytku określonego w ust.1 zakres ochrony konserwatorskiej wymaga zachowania lub restauracji historycznie ukształtowanej:

- 1) bryły obiektu, w tym dachu, co do ich kształtu i materiału;
- 2) podziałów architektonicznych elewacji i wystroju detalem architektonicznym;
- 3) stolarki okiennej i drzwiowej z drewnem jako podstawowym materiałem oraz historycznym układem podziałowym skrzydeł okiennych i drzwiowych;
- 4) obiektów i elementów zagospodarowania otoczenia zabytku, w tym historycznych ogrodzeń, układów zieleni, komunikacyjnych nawierzchni utwardzonych, obiektów i urządzeń małej architektury oraz elementów infrastruktury technicznej (lampy oświetlenia, itp.).

3. Ustala się zabytkiem następujące obiekty:

- 1) budynek przy ul. Krawieckiej 7;
- 2) budynek przy ul. Baligrodzkiej 2;
- 3) budynek przy ul. Baligrodzkiej 40;
- 4) budynki przy ul. Józefa Piłsudskiego 38, 46, 48, 50;
- 5) budynki przy ul. Świętojańskiej 4, 8;
- 6) budynek przy ul. Świętojańskiej 6.

4. Dla zabytku określonego w ust. 3 zakres ochrony konserwatorskiej wymaga zachowania lub odtworzenia:

- 1) bryły obiektu i dachu co do kształtu, materiału;
- 2) podziałów architektonicznych i detalu elewacji;
- 3) kształtu i podziałów wewnętrznych stolarki okiennej i drzwiowej;
- 4) kształtu i materiału ganku z drewnem jako podstawowym materiałem.

§ 8. 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 3.**

## **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 9. Ustala się następujące zasady:

- 1) utrzymuje się podstawowy układ dróg (ulic) publicznych oparty na:
  - a) istniejącej drodze krajowej nr 41, w klasie G oznaczonej symbolem KDG-1,
  - b) istniejącej drodze wojewódzkiej nr 411, w klasie G oznaczonej symbolem KDG-2,
  - c) istniejącej drodze powiatowej nr 2170 „O”, w klasie Z oznaczonej symbolem KDZ-2,
  - d) istniejącej drodze powiatowej nr 1607 „O”, w klasie Z oznaczonej symbolem KDZ-4,
  - e) istniejącej drodze powiatowej nr 2165 „O”, w klasie L oznaczonej symbolem KDL-1,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem KDG-1, KDG-2 parametry dróg należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla dróg publicznych klasy głównej;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem KDZ-1, KDZ-2, KDZ-3, KDZ-4 parametry dróg należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem KDL-1, KDL-2, KDL-3 parametry dróg należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla dróg publicznych klasy lokalnej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDD-10, KDD-11, KDD-12, KDD-13, KDD-14, KDD-15, KDD-16, KDD-17, KDD-18, KDD-19, KDD-20, KDD-21, KDD-22, KDD-23, KDD-24, KDD-25, KDD-26 parametry dróg należy przyjąć zgodnie z przepisami szczególnymi jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem KDW droga klasy wewnętrznej, dla których nakazuje się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi dla nowoprojektowanych dróg wewnętrznych przyjąć nie mniejszą niż 7,0 m, o ile nie jest to określone na rysunku planu,
  - b) ruch pieszo-jezdny pod warunkiem, że szerokość jezdni będzie wynosić 5,0m,
- 7) sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego należy wykonywać poza pasem drogowym;
- 8) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą Zarządcy drogi, w liniach rozgraniczenia dróg publicznych prowadzenie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) nie dopuszcza się podziałów geodezyjnych działek położonych przy drodze krajowej nr 41;
- 10) dopuszcza się lokalizację przyłączy do istniejących mediów zlokalizowanych w pasie drogowym drogi krajowej jedynie prostopadle do jezdni;
- 11) dla nowoprojektowanych terenów zapewnić obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg zbiorczych (lub niższej kategorii) w nawiązaniu do istniejących skrzyżowań lub uzgodnionych z Zarządcą drogi krajowej zjazdów;
- 12) nie zezwala się na nowe, bezpośrednie włączenia komunikacyjne do drogi krajowej nr 41;
- 13) nakazuje się przebudowę włączeń komunikacyjnych do drogi krajowej nr 41 na warunkach Zarządcy tej drogi;
- 14) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych;
- 15) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 16) sieci infrastruktury technicznej realizować jako podziemne z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych elektroenergetycznych WN i ŚN;
- 17) wyklucza się możliwość zabudowy i zadrzewienia pod liniami napowietrznymi 110kV zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 18) do istniejących oraz projektowanych urządzeń elektroenergetycznych należy zapewnić możliwość dojazdu oraz dostępu dla zarządcy w celu prowadzenia eksploatacji;
- 19) planuje się realizację jednotorowych napowietrznych linii 110 kV relacji Tułowice – Hajduki oraz Hajduki – Czechy;
- 20) wzdłuż linii napowietrznych 110kV ustala się pas ograniczonego użytkowania, obejmujący tereny zlokalizowane bezpośrednio pod linią oraz pasy terenu ok. 15,0m od rzutu skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach;
- 21) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych należy pozostawiać pasy wolne od drzew, gałęzi, konarów i krzewów, licząc od osi linii z każdej jej strony dla linii 15kV – pas o szer. 8,0m, a dla linii 0,4kV – pas o szer. 3,0m;
- 22) w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektroenergetycznymi, urządzenia te mogą być przebudowywane na koszt inicjatora zmian w oparciu o warunki przebudowy oraz o umowę bądź porozumienie o przebudowę, które zawrze inicjator zmian z Zarządcą;
- 23) planowane kubaturowe stacje transformatorowe powinny być wykonywane jako obiekty naziemne, wolnostojące;
- 24) od czynnych gazociągów należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi.

#### **Rozdział 4.**

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

§ 10. 1. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru ochrony zasobów wód powierzchniowych zlewni Nysy Kłodzkiej i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

2. Teren objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin” i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń niniejszego planu i z przepisów szczególnych.

3. Nakazuje się pozostawienie wzdłuż wszystkich naturalnych i sztucznych cieków wodnych, pasów terenów o szerokości 5,0m (licząc od górnej krawędzi brzegu cieków) wolnych od zabudowy, w celu umożliwienia administratorom cieków wykonywania prac remontowo – administracyjnych.

4. 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 RLS.gw.I.053/17/74 z 31 marca 1974r. i podlega ochronie w zakresie wynikającym z ustaleń planu i przepisów szczególnych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 11. Ustala się następujące zasady:

- 1) nakazuje się ograniczenie uciążliwego oddziaływania produkcji, składów, usług do granic terenu określonego tytułem prawnym do użytkowania;
- 2) dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 3) nakazuje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne urządzenia grzewcze;
- 4) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej do szczelnych zbiorników wybieralnych), a ścieków opadowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 5) nakazuje się prowadzenie gospodarki ściekami przemysłowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, minimalizując ich ilość i zapewniając zachowanie norm jakości wód;
- 6) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi, zakładając ich minimalizację i odzysk;

- 7) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, na terenach MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach MN,U jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, na terenach MW jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach MW,U jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenie U-3 jak dla zabudowy związanej ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) na terenach nie przewidzianych pod zabudowę zachować zieleni;
- 9) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt powiadomić niezwłocznie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu, a jeżeli nie jest to możliwe – Burmistrza Nysy.

#### **Rozdział 6.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków podziału nieruchomości.**

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki:

- dopuszcza się podziały nieruchomości wg zasad określonych w ustaleniach szczegółowych §6.

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 13. Ustala się następujące zasady i 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 zakresie wynikającym z ustaleń miejscowego planu;
- 2) wprowadza się zakaz realizacji obiektów kubaturowych kolidujących z docelowym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakazuje się budowy obiektów tymczasowych.

#### **Rozdział 8.**

##### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 14. Ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) na obszarze zabudowanym, w przestrzeni publicznej dróg publicznych na terenach oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD i na terenach parkingów KP dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych i reklam (na nośnikach o wysokości nie przekraczającej 6,0m) oraz dodatkowych nasadzeń zieleni;
- 2) zakazuje się nadwieszania elementów informacyjnych i nośników reklamowych nad ulicami z wyjątkiem czasowych dekoracji świątecznych;
- 3) na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami P,U-1, P,U-2, P,U-3, P,U-4, P,U-5, P,U-6, P,U-7, P,U-8, P,U-9, P,U-10, P,U-11, P,U-12 dopuszcza się umieszczanie urządzeń i tablic reklamowych lub innych nośników informacji na bocznych elewacjach budynków jako pionowe elementy oraz dopuszcza się lokalizację słupów ogłoszeniowych o wymiarach nie przekraczających 2,5m wysokości i 2,0m szerokości;
- 4) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych umieszczanych na budynkach będących zabytkami wyłącznie w uzgodnieniu z OWKZ; nakazuje się dostosowanie nośników do wielkości, kolorystyki i wystroju elewacji oraz niezakrywanie detalu i wystroju architektonicznego budynku.

#### **DZIAŁ III.**

##### **OPLATY OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

§ 15. Ustala się następujące stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- dla terenu objętego planem ustala się stawkę w wysokości 30%.

#### **DZIAŁ IV.**

##### **PRZEPISY KOŃCOWE**

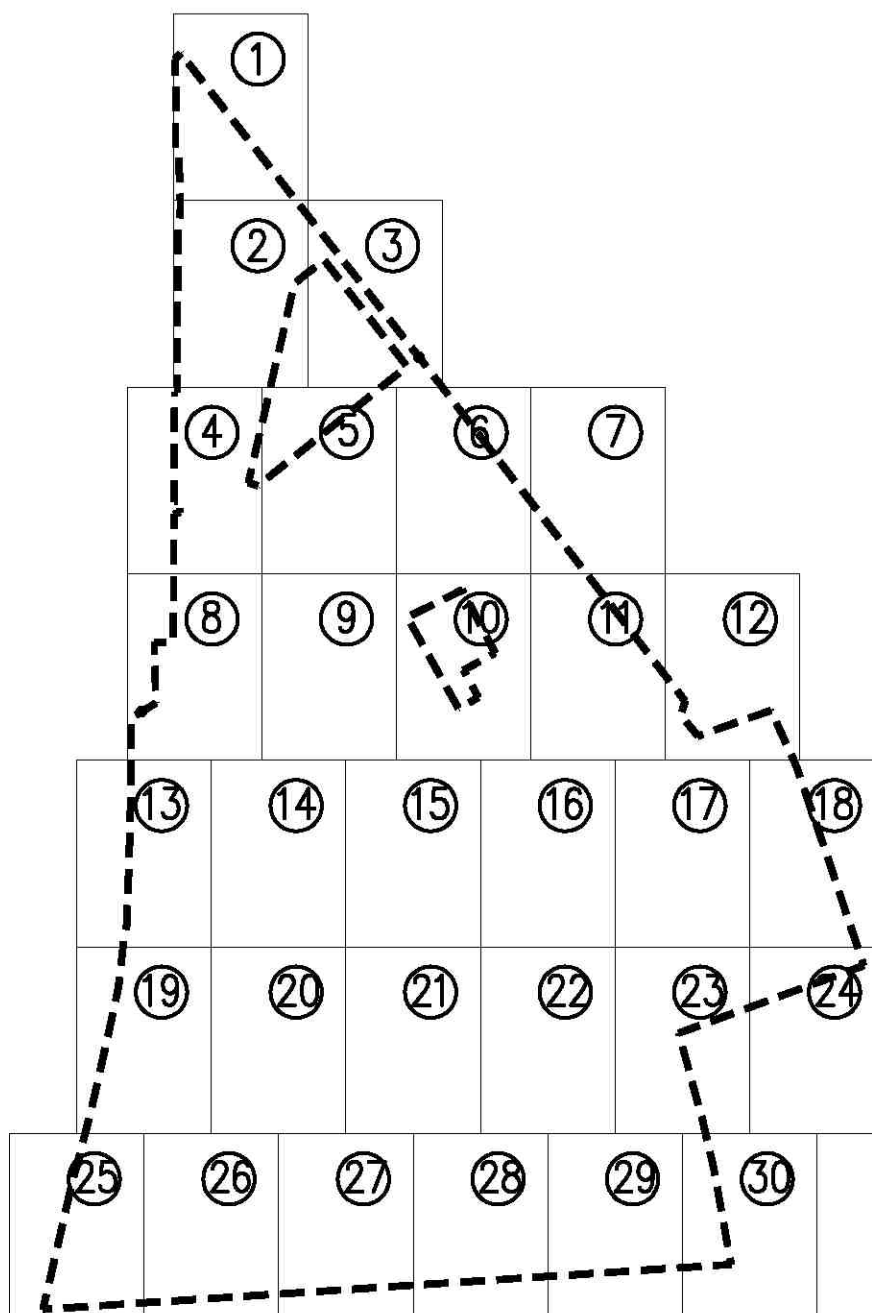
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

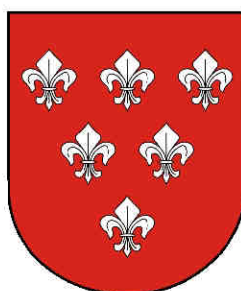
PRZEWODNICZĄCY RADY

**Feliks Kamienik**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARU MIEJSKIEGO GMINY NYSA  
DLA DZIELNICY ŚREDNIA WIEŚ

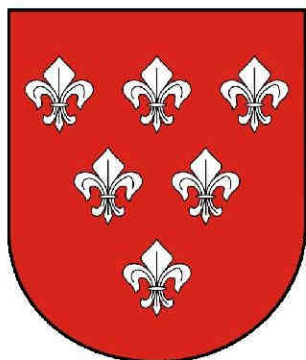


PODZIAŁ NA ARKUSZE



# OZNACZENIA

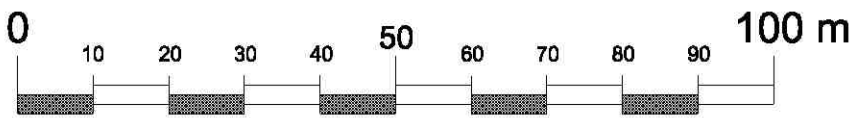
OZNACZENIA LINIOWE		TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ	
	granica opracowania mpzp		tereny obiektów produkcyjnych, usług, składów i magazynów
	nieprzekraczalne linie zabudowy	<b>TERENY ZIELENI I WÓD</b>	
	układ istniejących cieków wodnych		tereny zieleni urządzonej
	strefa sanitarna od cmentarza		tereny zieleni izolacyjnej
	linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania		teren cmentarza
	istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne	<b>TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	
	istniejący gazociąg		elektroenergetyka
	orientacyjny podział działki	<b>TERENY KOMUNIKACJI</b>	
	strefa ograniczonego użytkowania		tereny parkingów
<b>TERENY ZABUDOWY MIESZKALNEJ</b>			teren garaży
	tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej		droga kategorii głównej
	tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami		droga kategorii zbiorczej
	tereny zabudowy mieszkalnej mieszanej		droga kategorii lokalnej
	tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej		droga kategorii dojazdowej
	tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z usługami	<b>POZOSTAŁE OZNACZENIA</b>	
<b>TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ</b>			układ dachu głównego projektowanej zabudowy
	tereny zabudowy usługowej		istniejąca zabudowa
	tereny zabudowy sportu i rekreacji		zabytek objęty ochroną poprzez wpis do rejestru
	tereny zabudowy usług sakralnych		zabytek objęty ochroną poprzez ustalenia planu



Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXIV/416/12  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 30.10.2012r.

	<b>BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" s-ka z o.o.</b>	<b>1</b>
Nasz adres: 48-304 NYŚA, ul. 22 Stycznia 14, tel/fax 77 433 33 81		
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś	SKALA 1:1000
<b>RYSUNEK PLANU</b>		BRANŻA: URB.
AUTOR:	mgr inż. arch. Tadeusz PAWLIK	upr.nr 1054/90
WSPÓŁPRACA:	mgr inż. arch. Aleksandra SKOPEK	
PREZES:	mgr Zbigniew ĆWIKLIŃSKI	DATA 2012

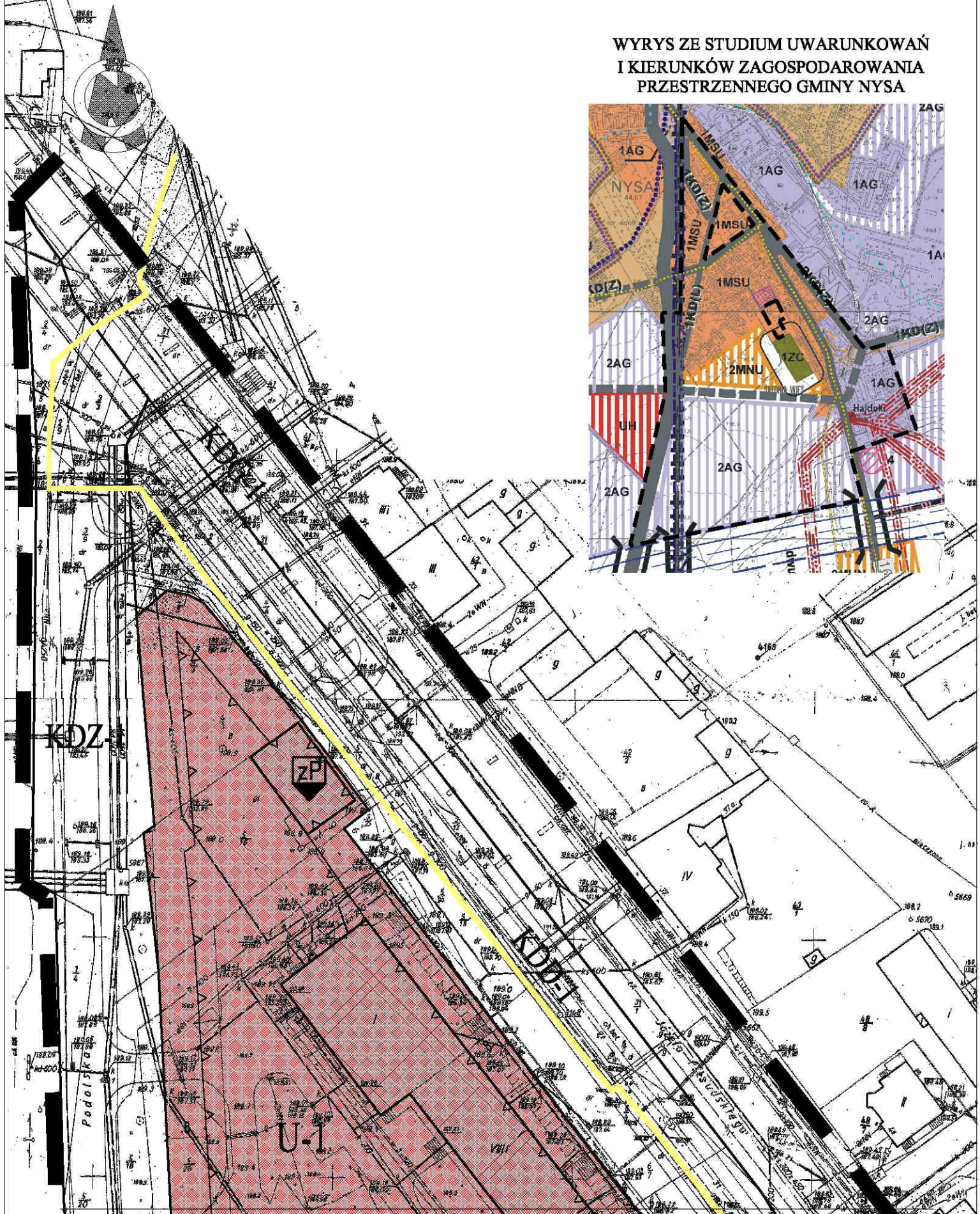
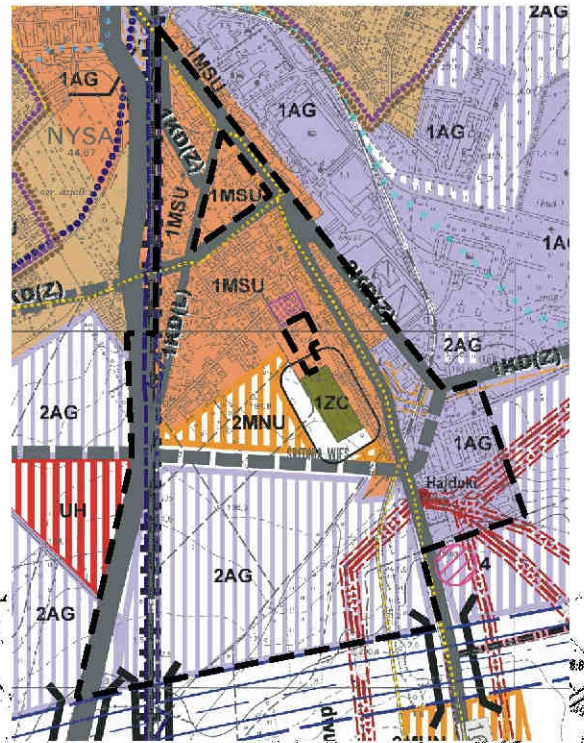




1

SKALA LINIOWA

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA



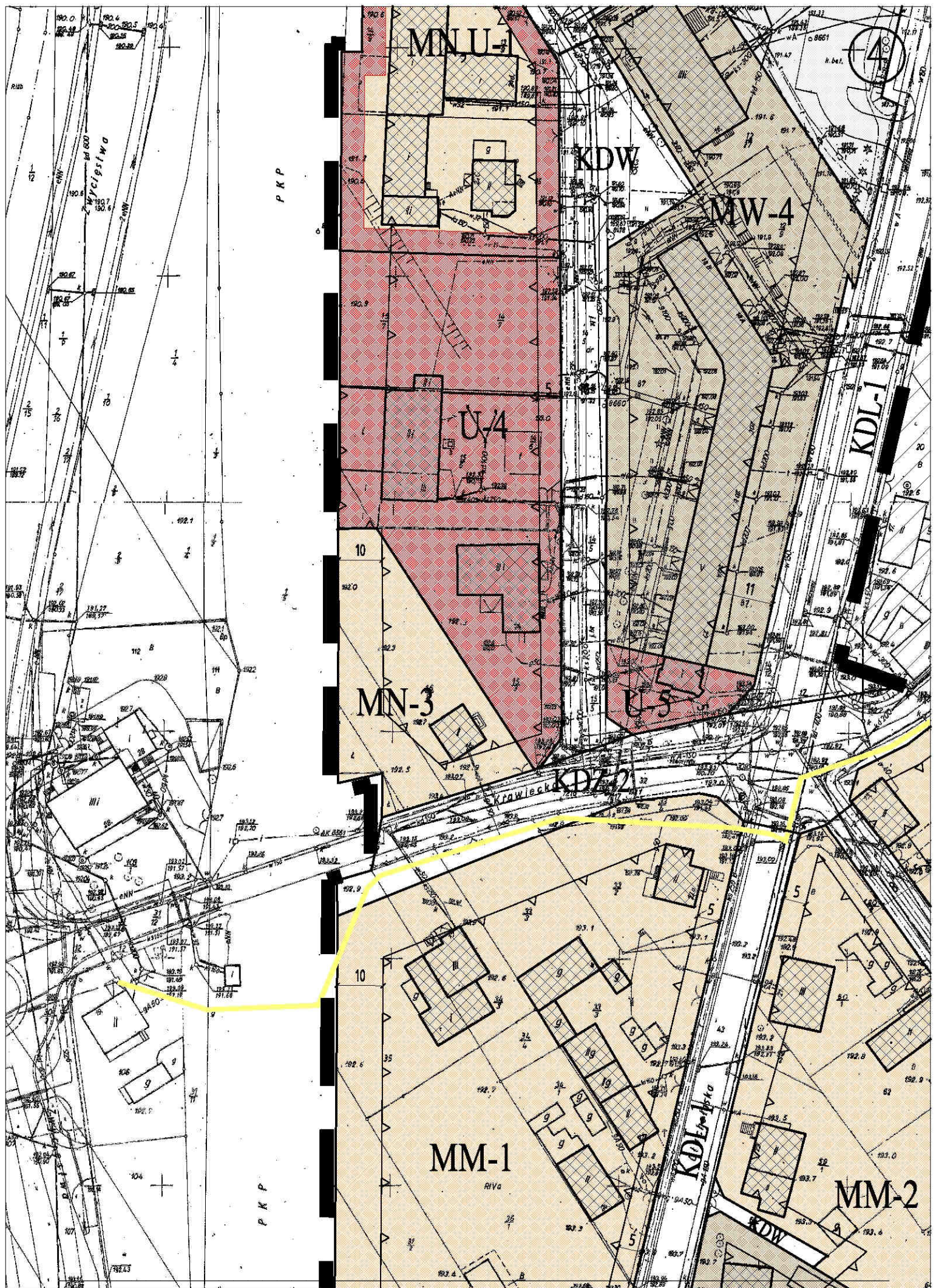






Obszar poza opracowaniem





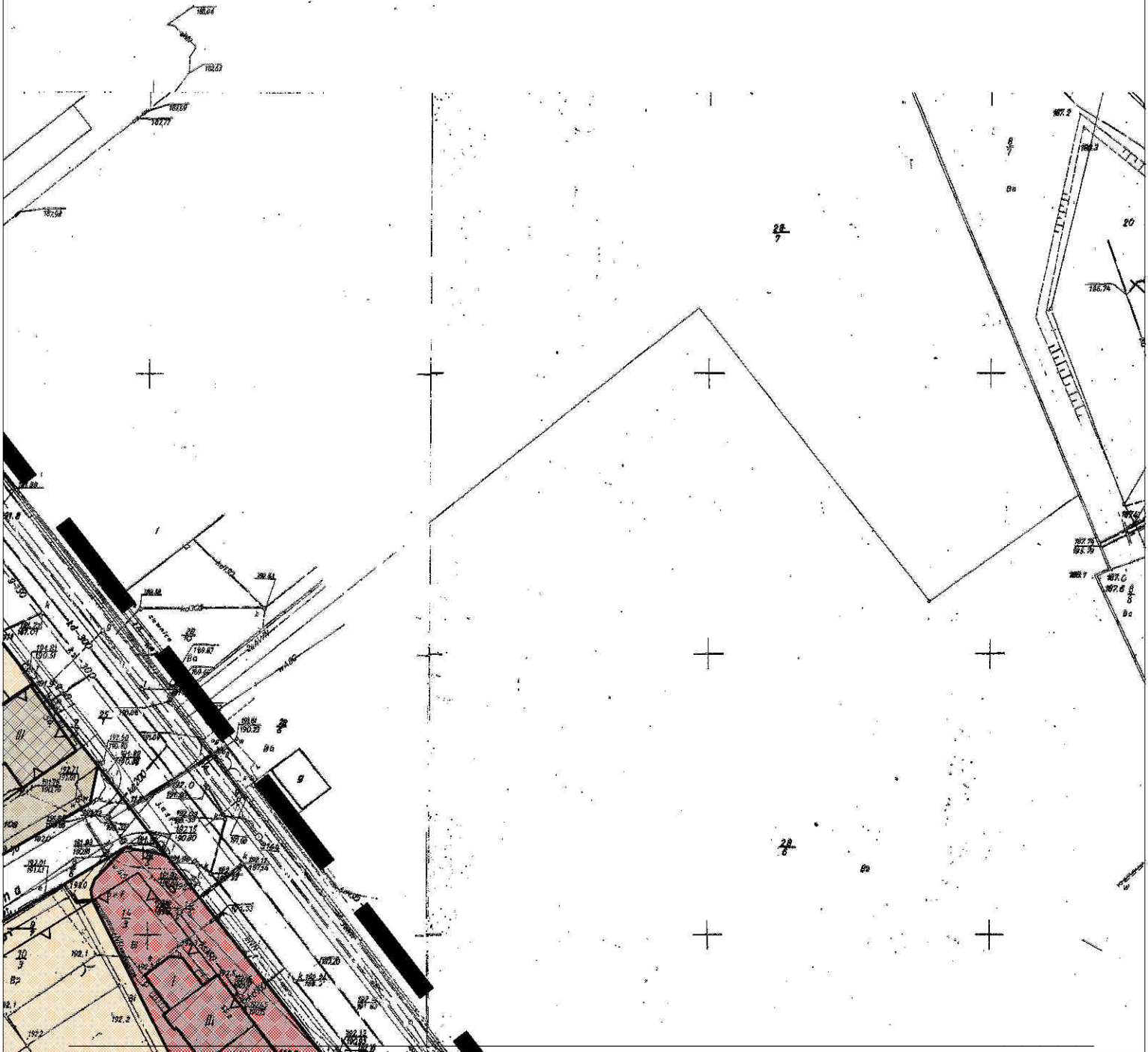




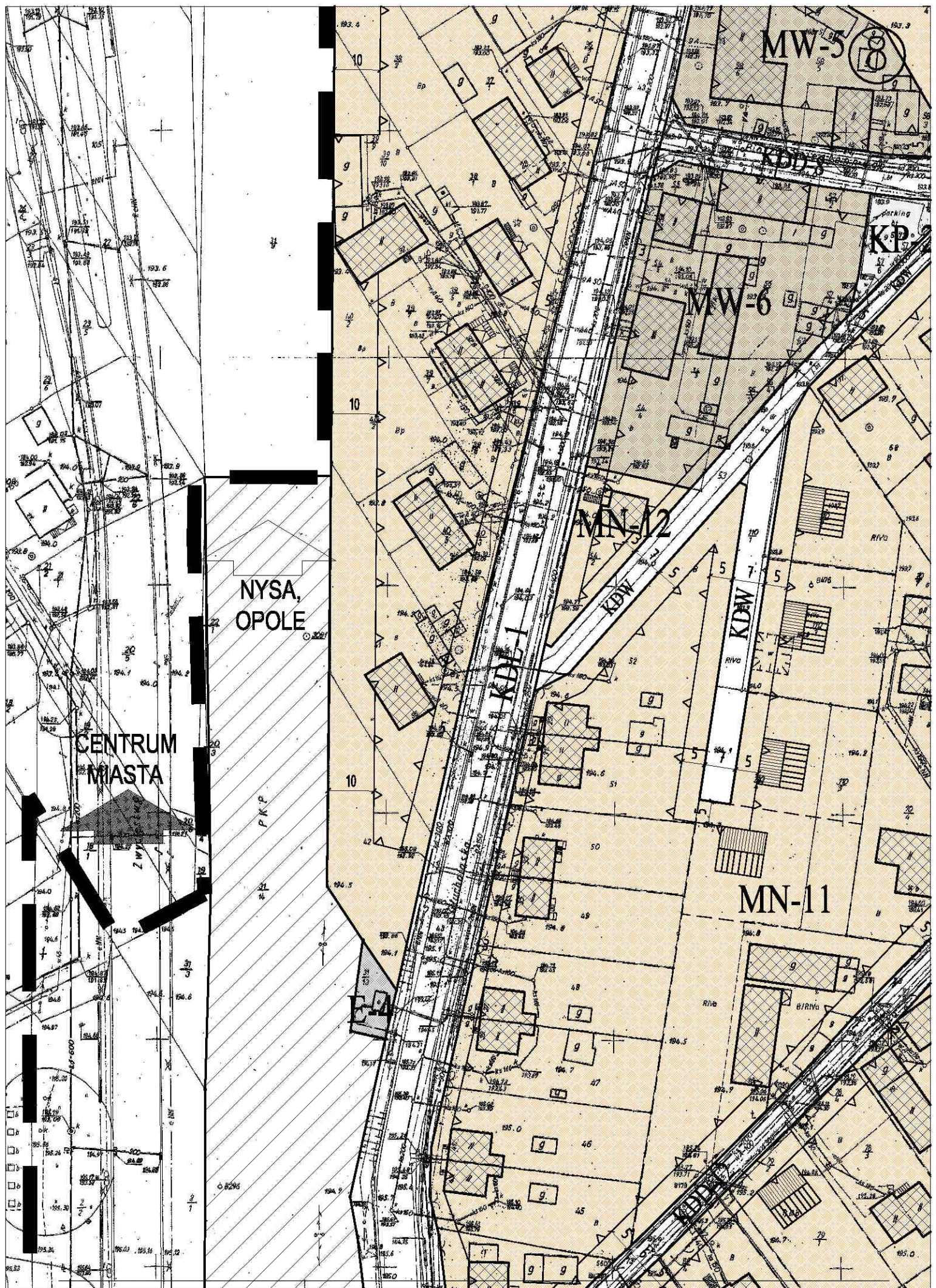












NYSA,  
OPOLE

CENTRUM  
MIASTA

MN-11

MW-5

MW-6

MN-12

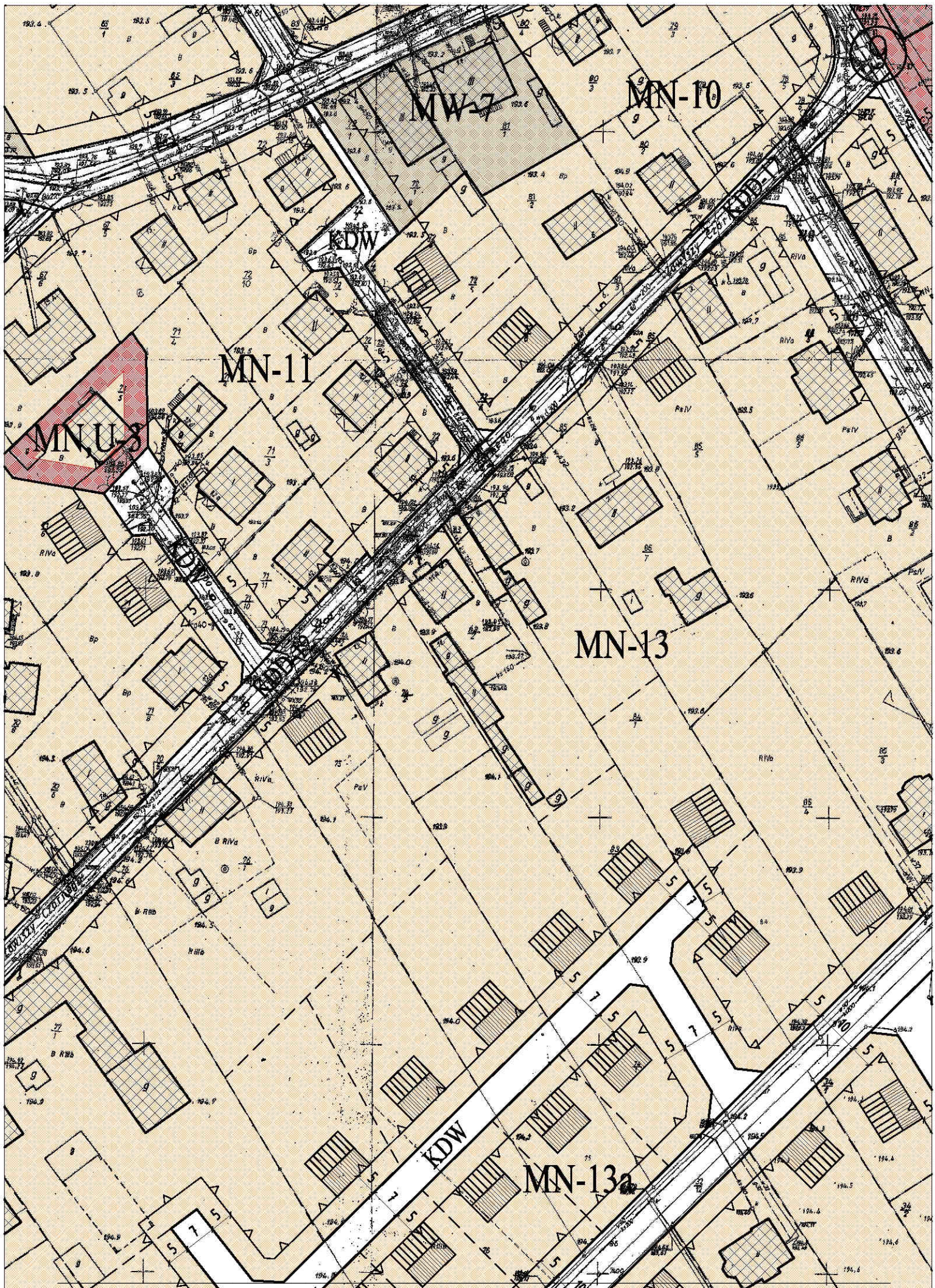
KDW-1

KDW-2

KDW-3

KP

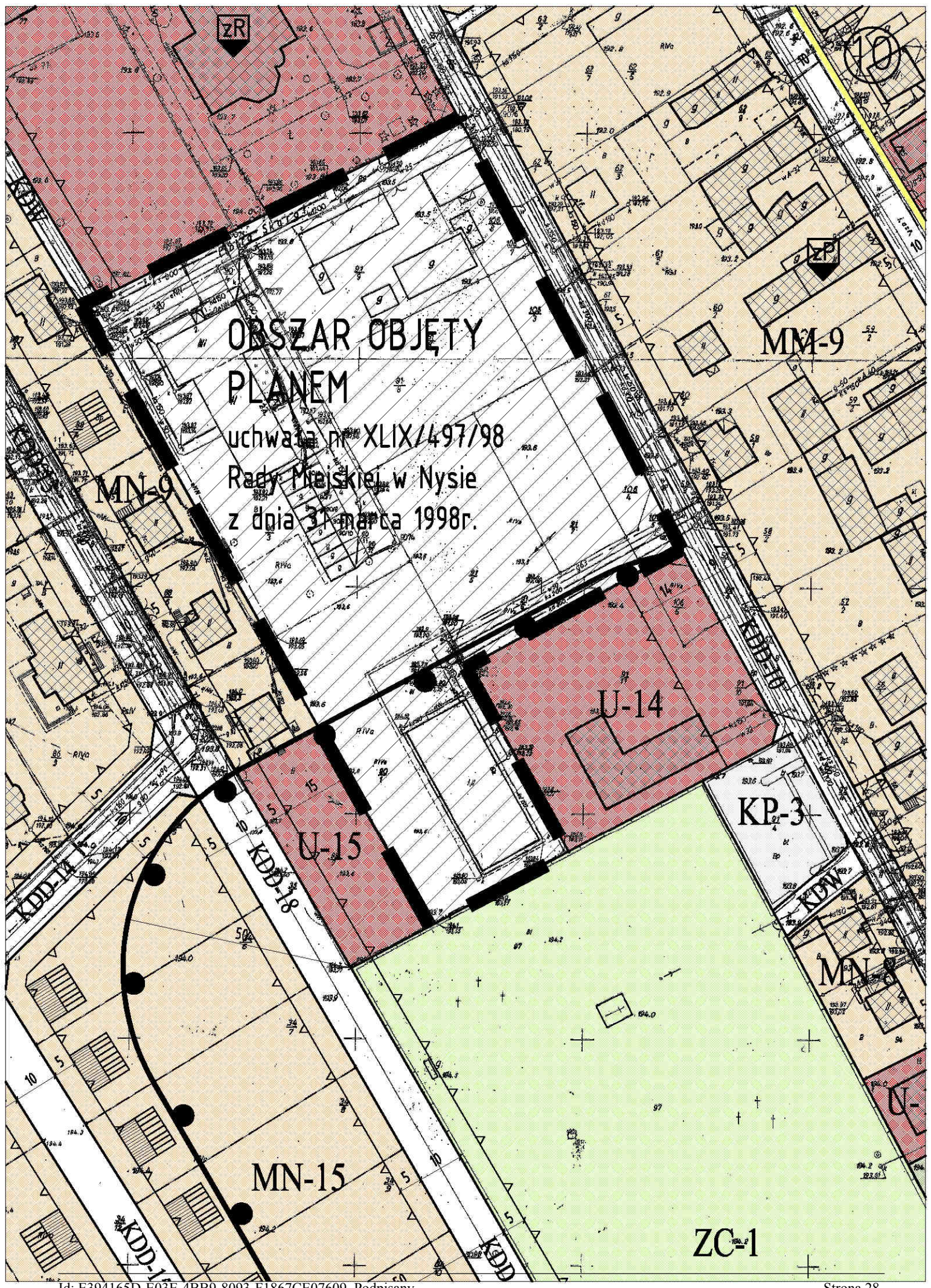




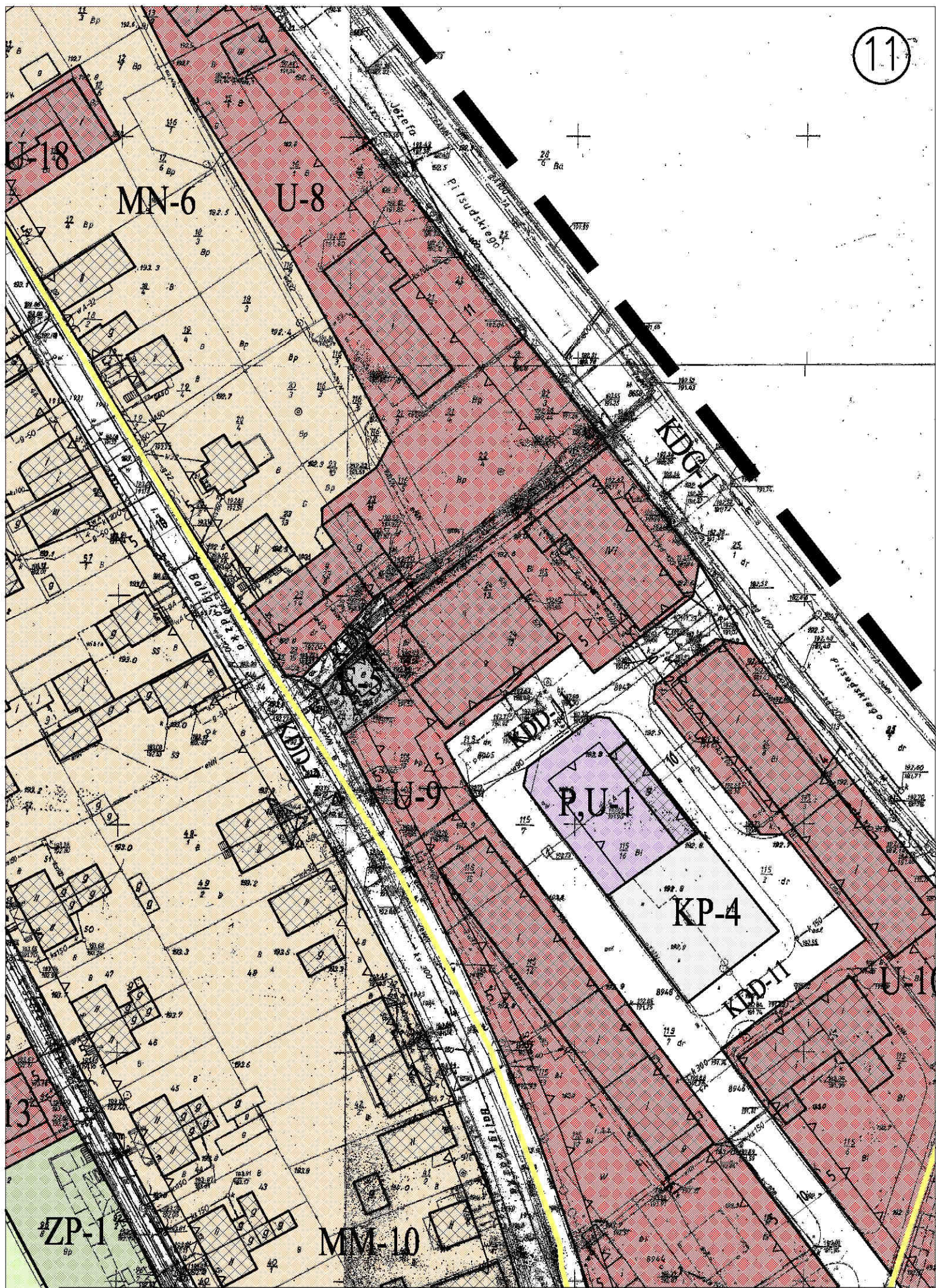


**OBSZAR OBJĘTY  
PLANEM**

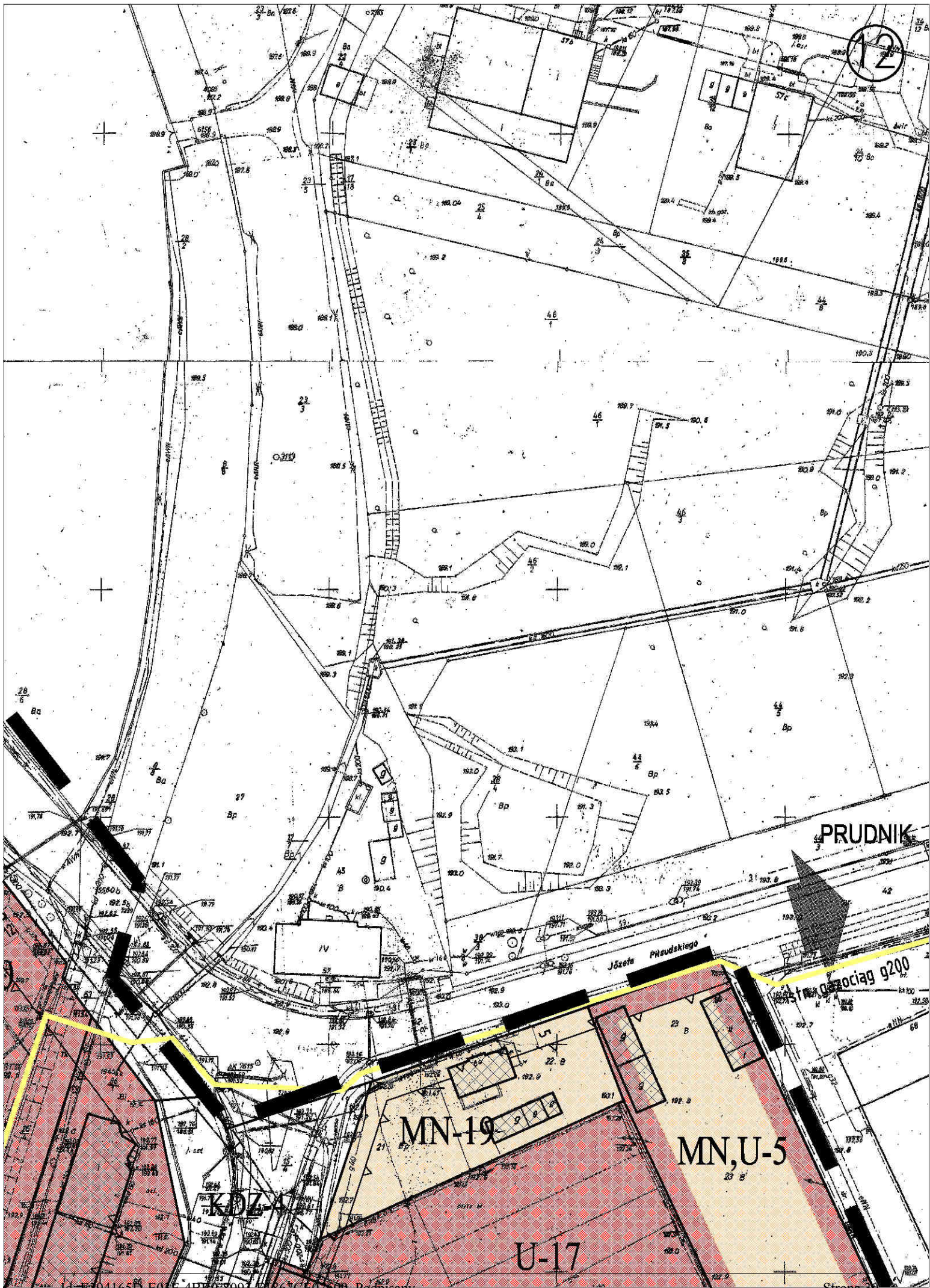
uchwała nr XLIX/497/98  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 31 marca 1998r.



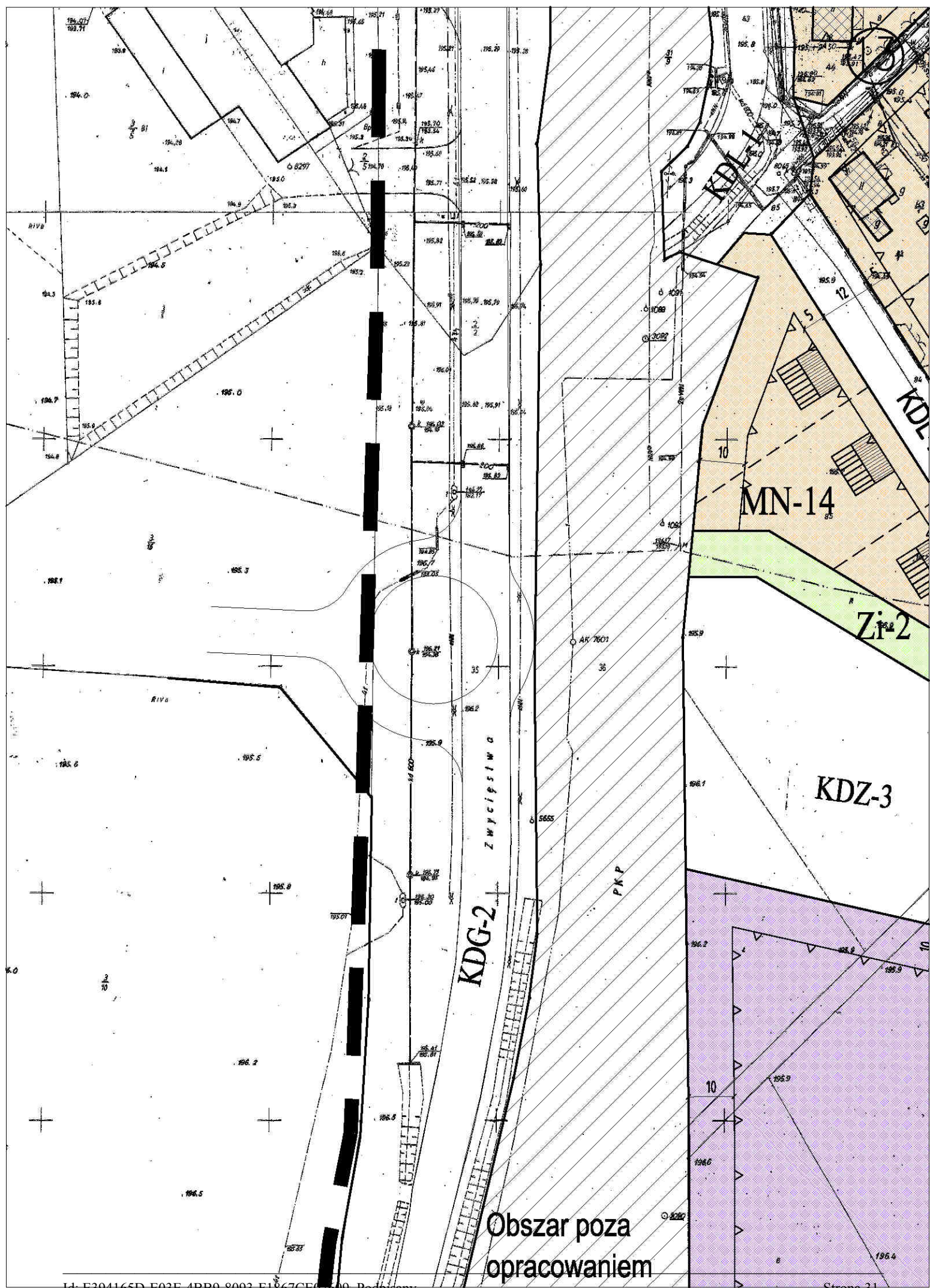




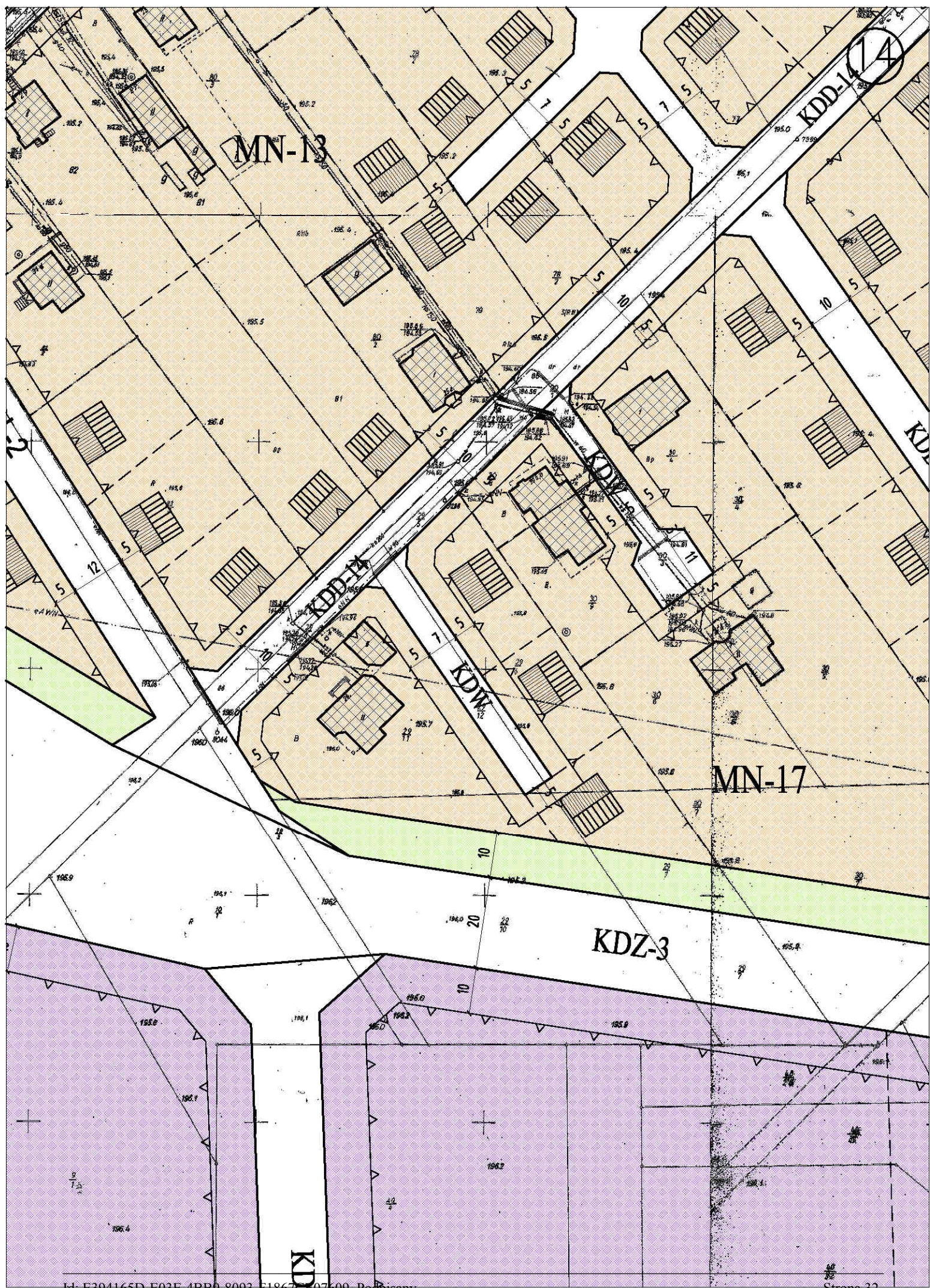












MN-13

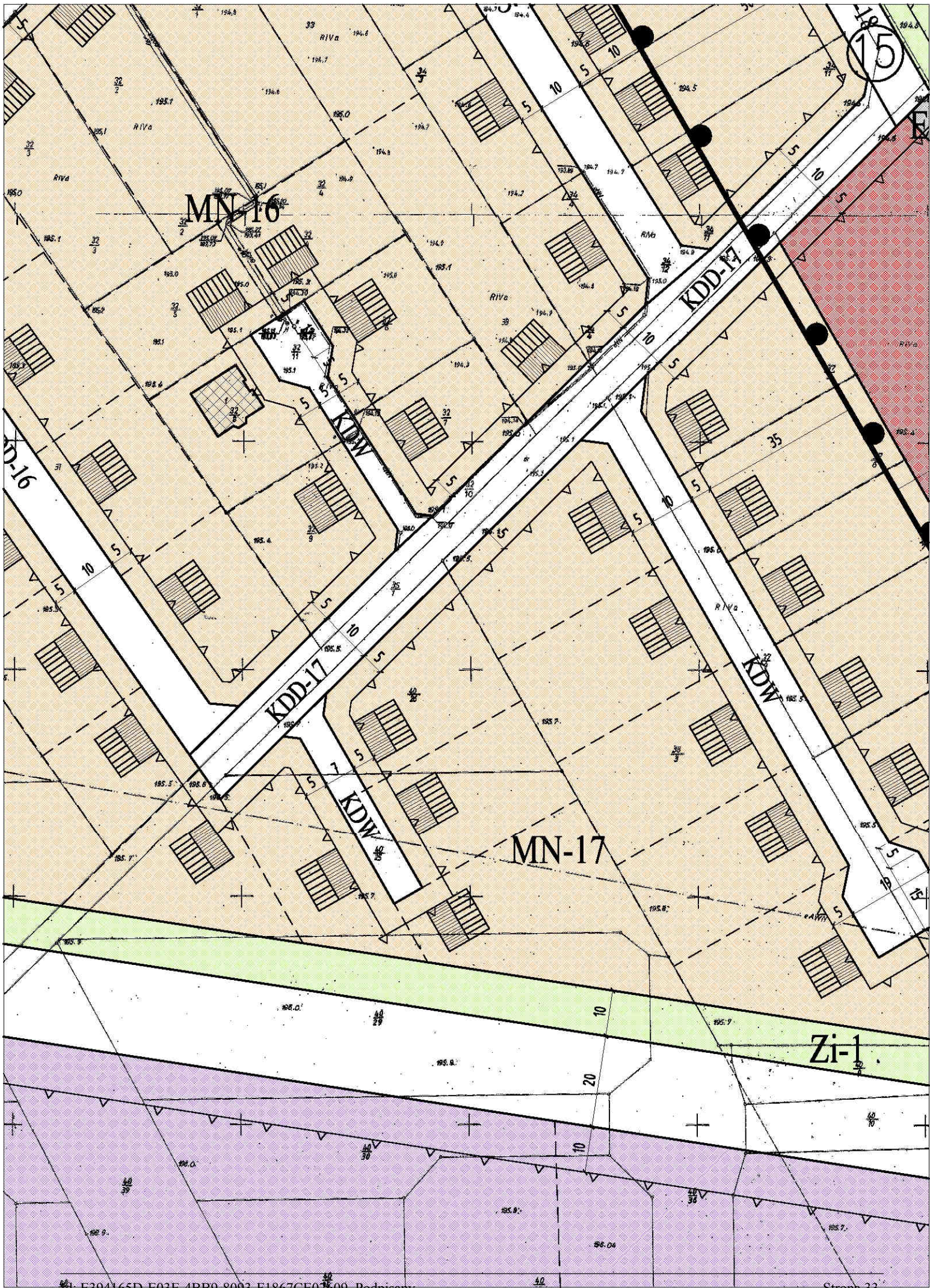
KDD-14

MN-17

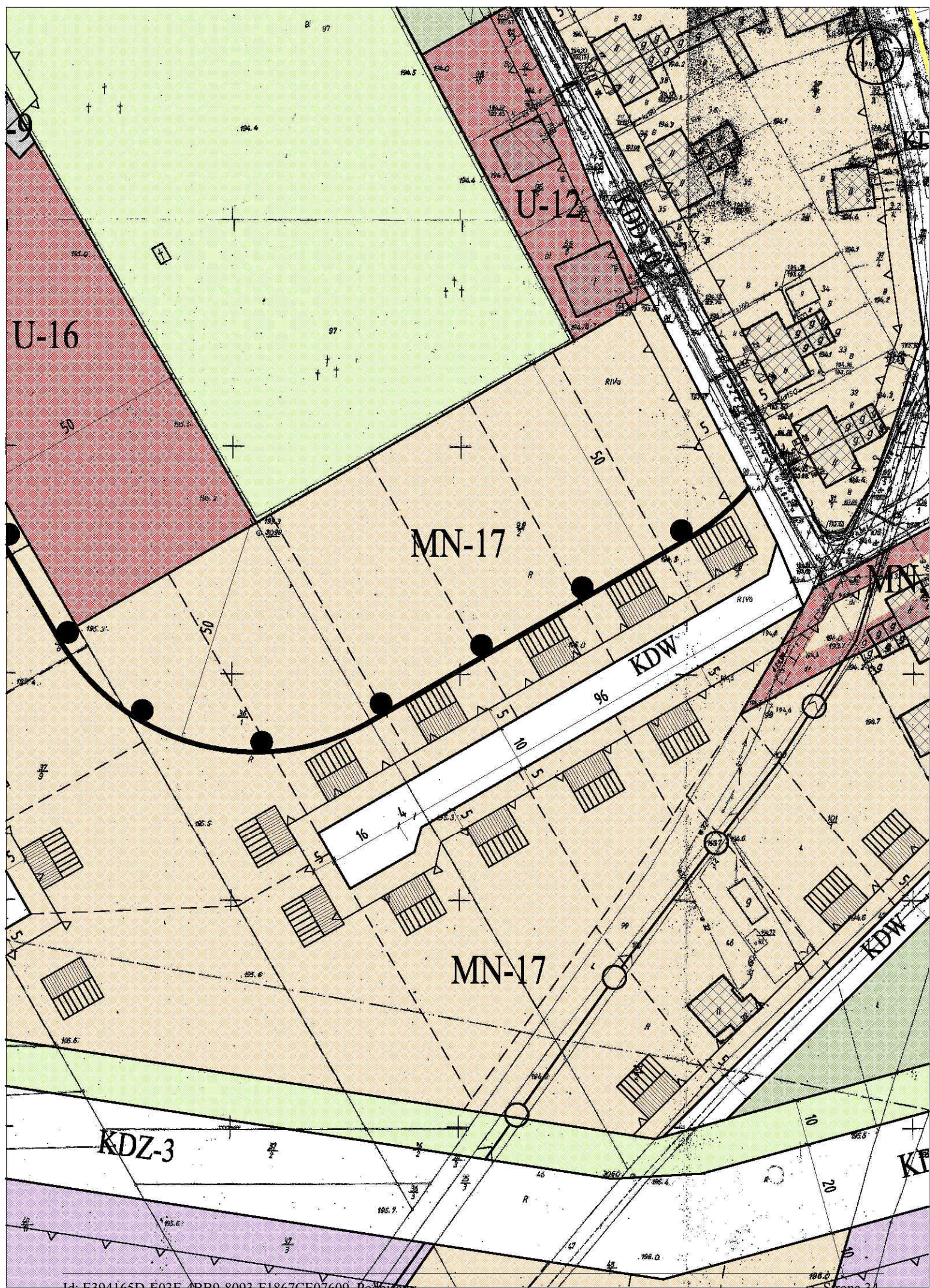
KDZ-3

KD

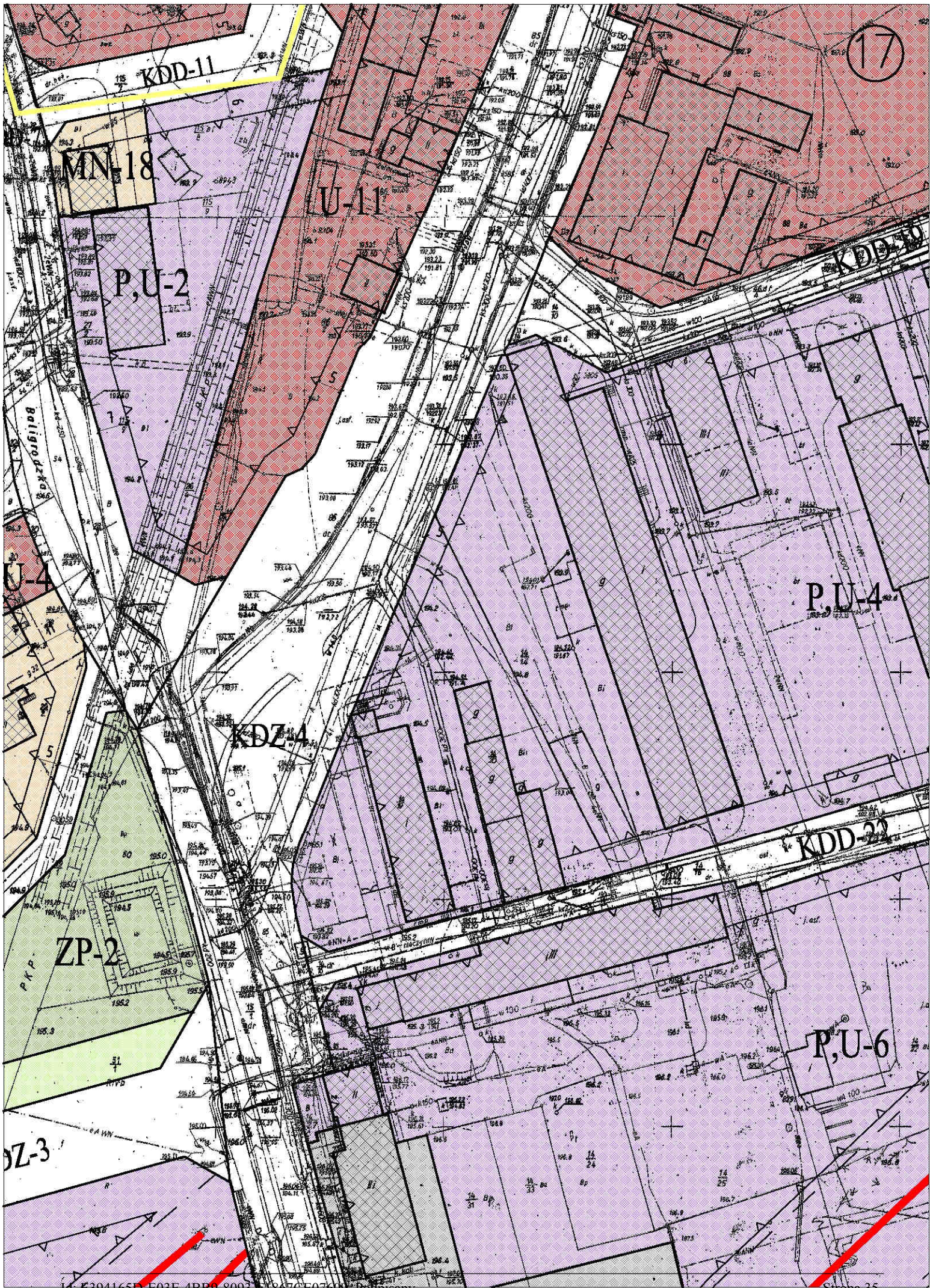




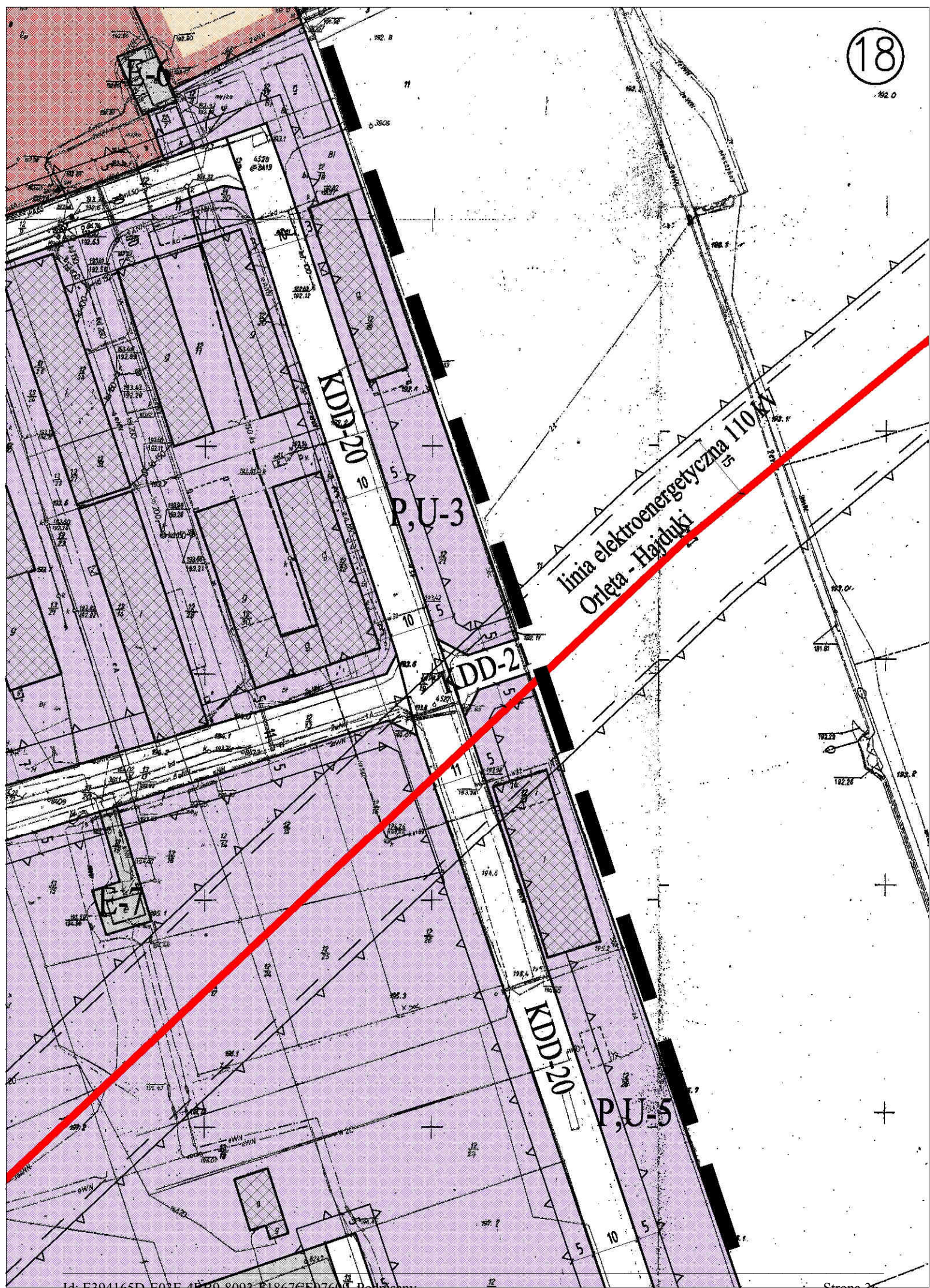




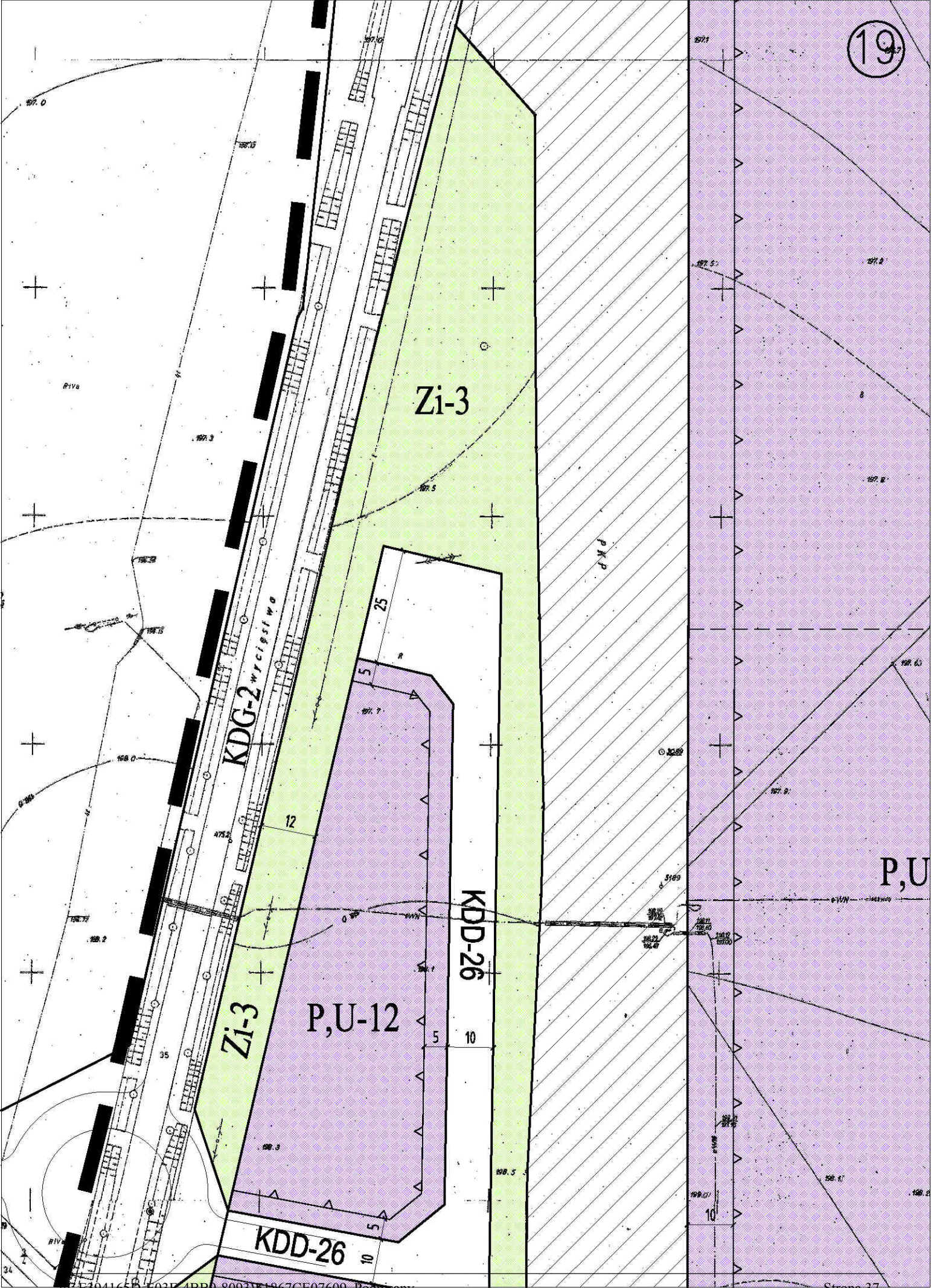




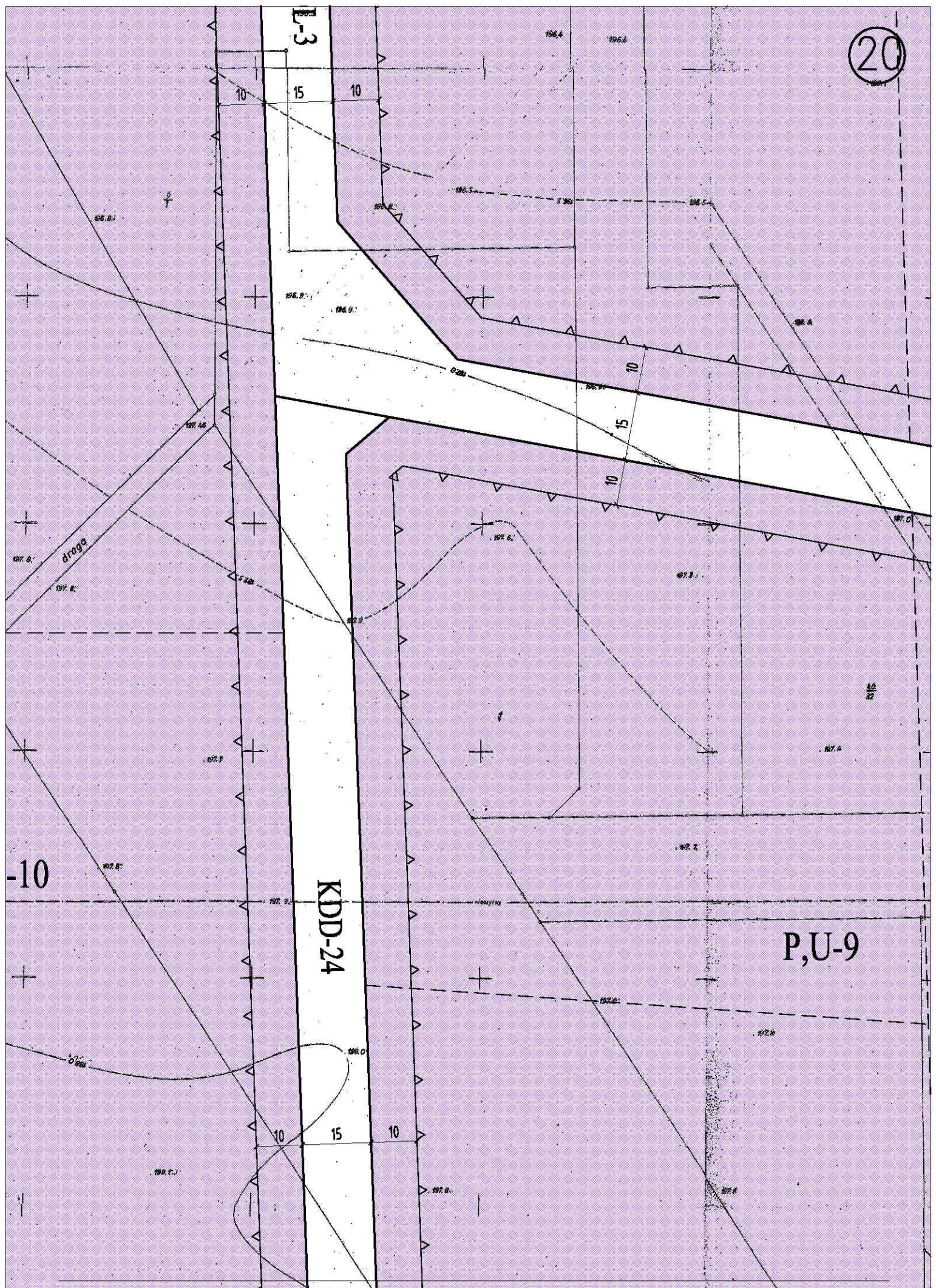








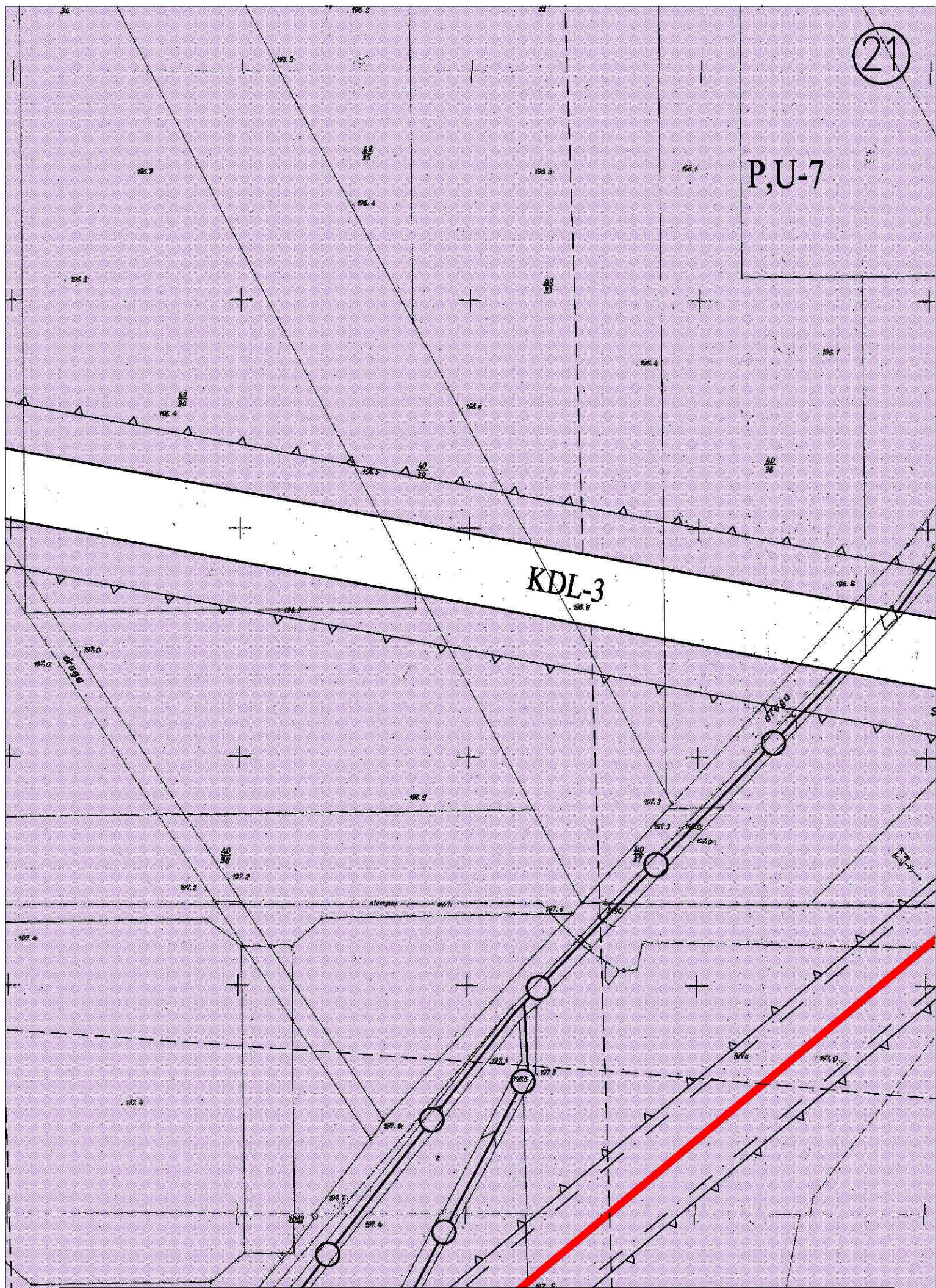




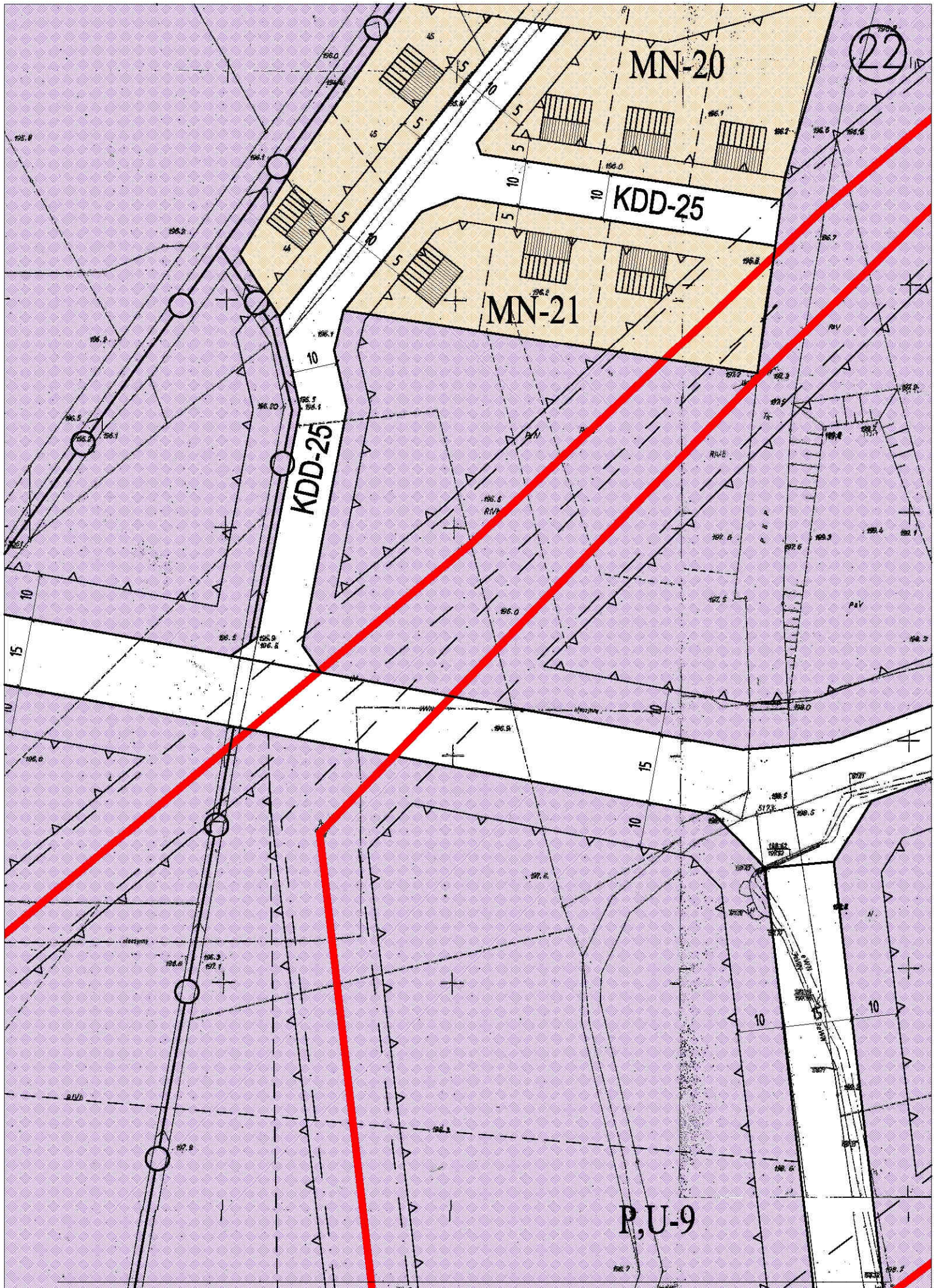


P,U-7

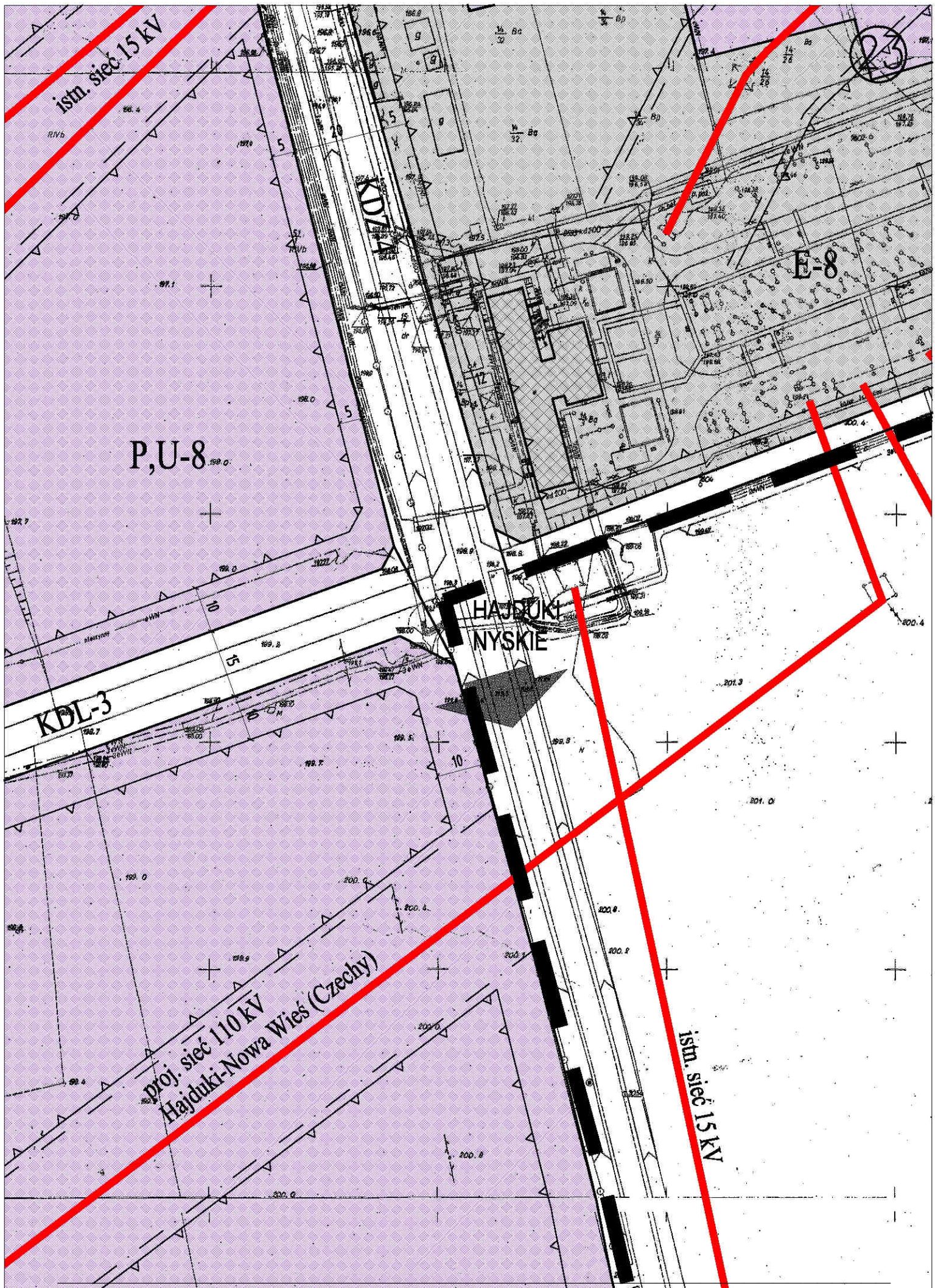
KDL-3



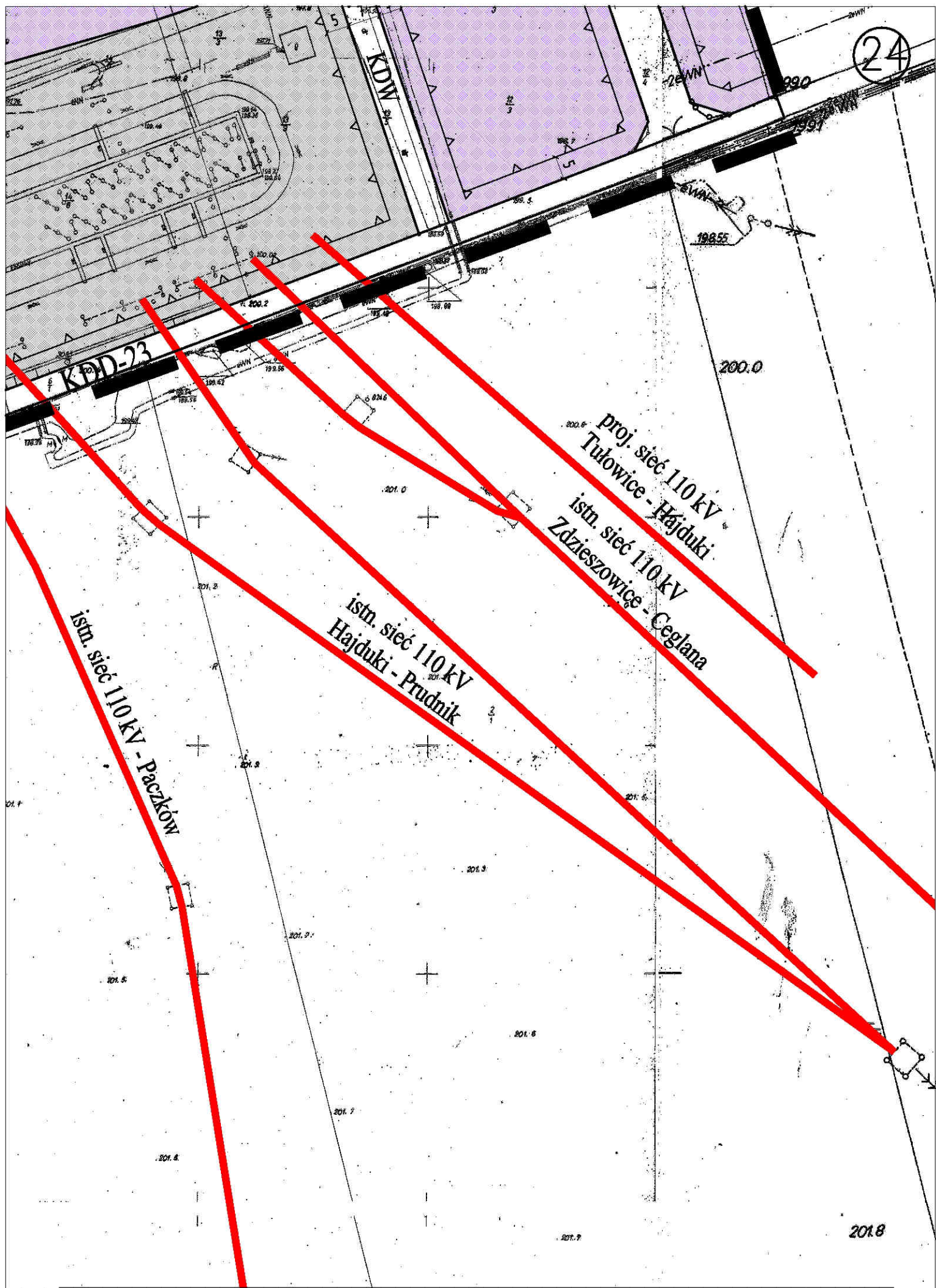




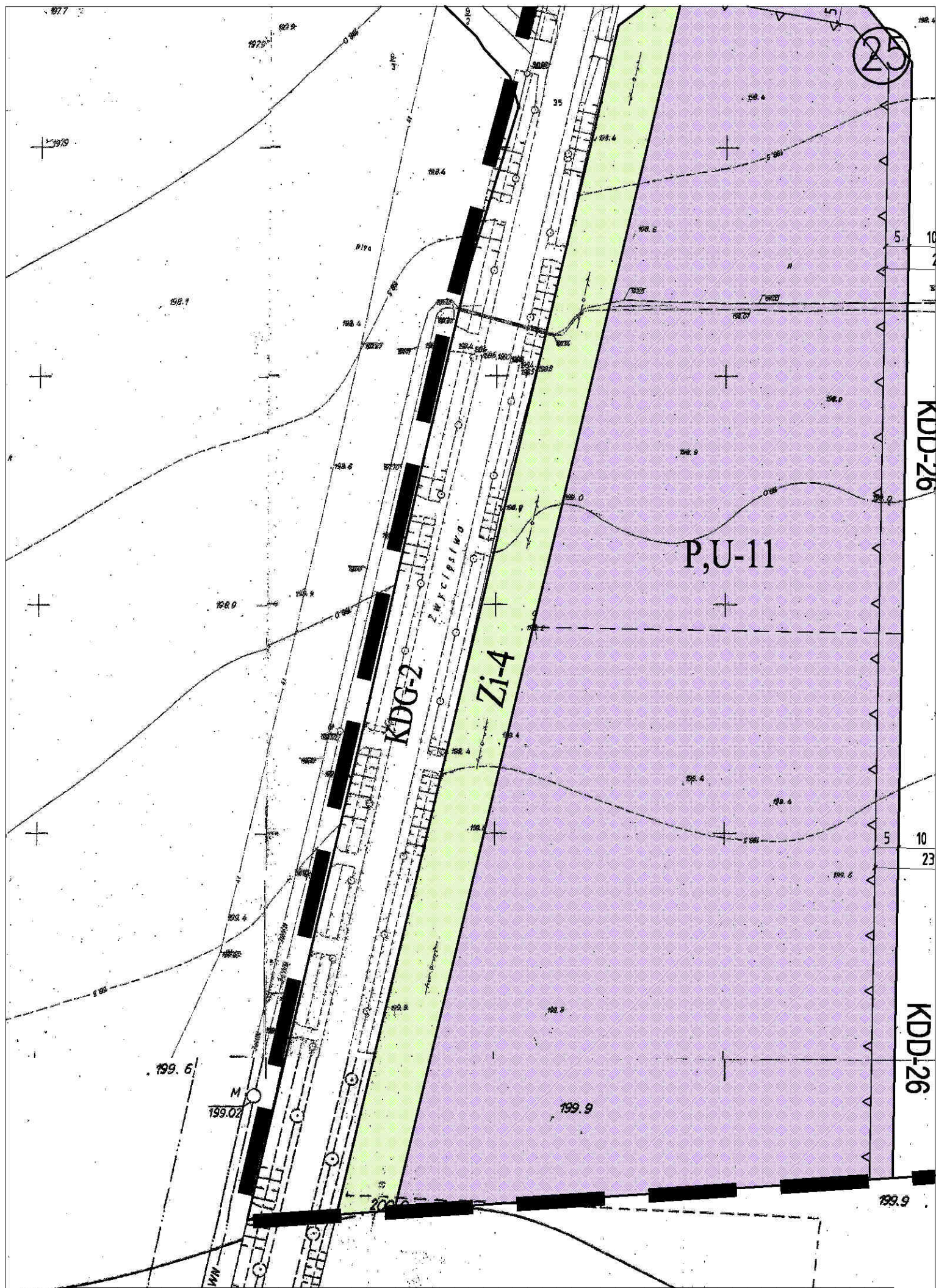




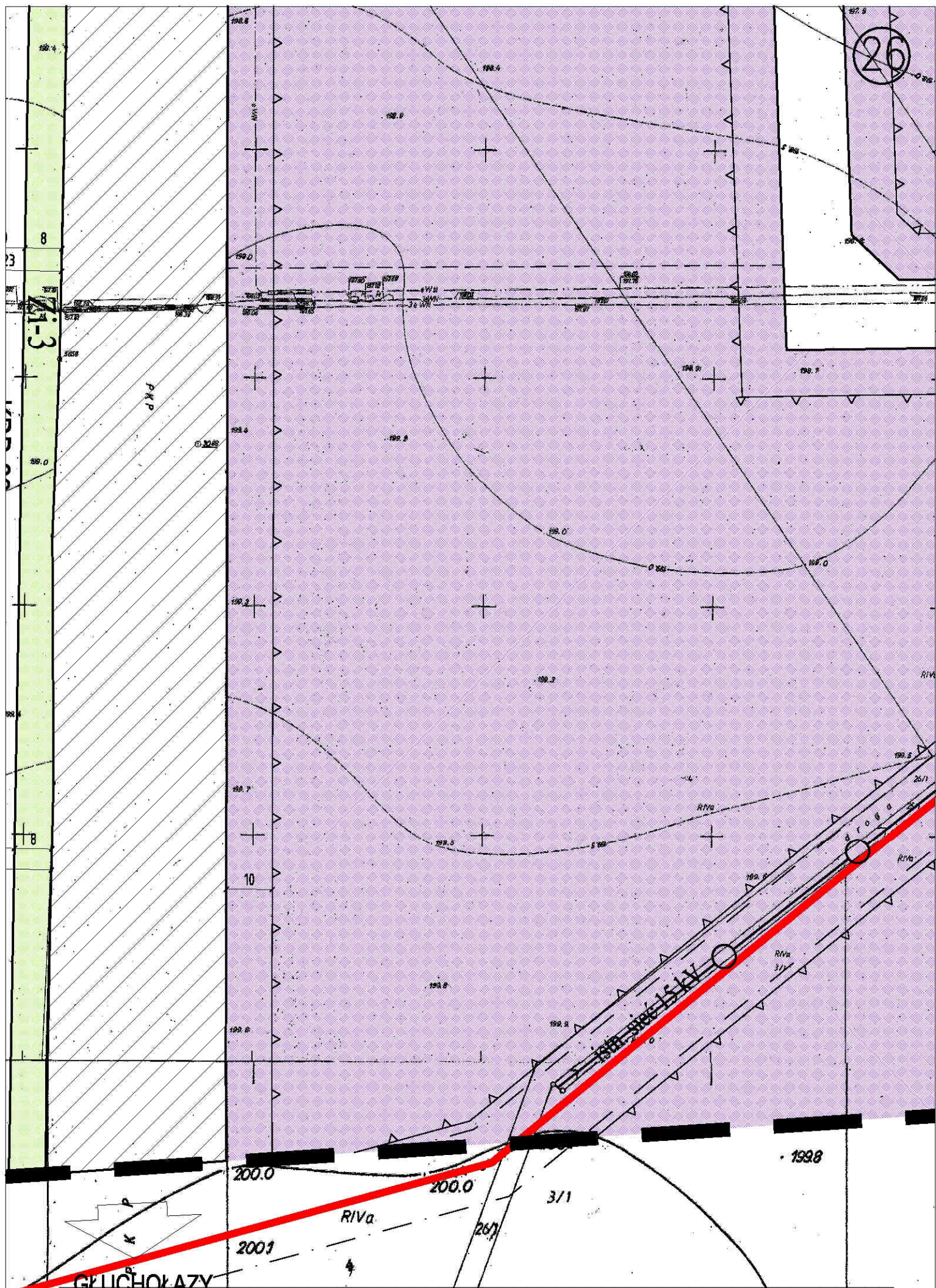




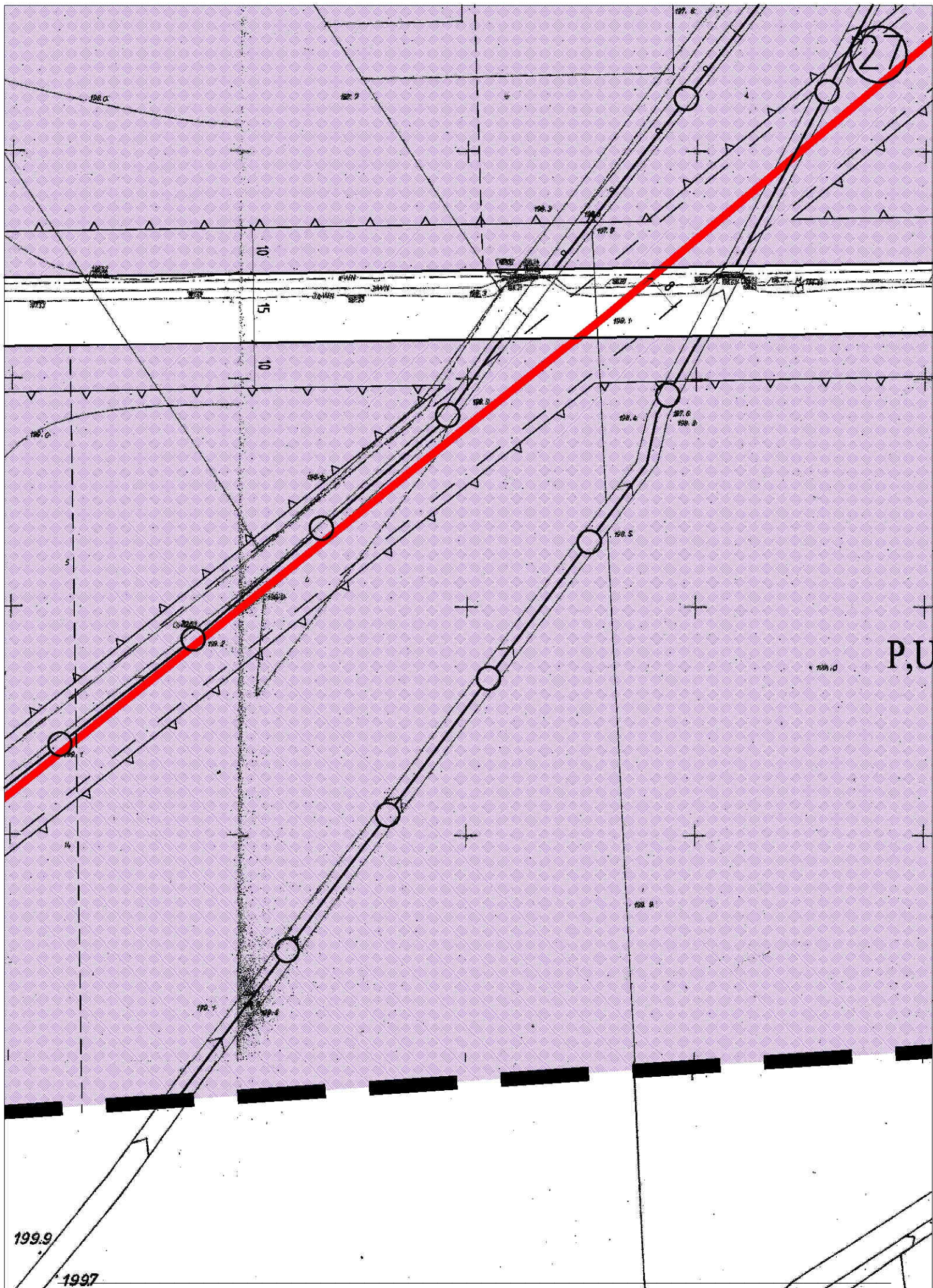












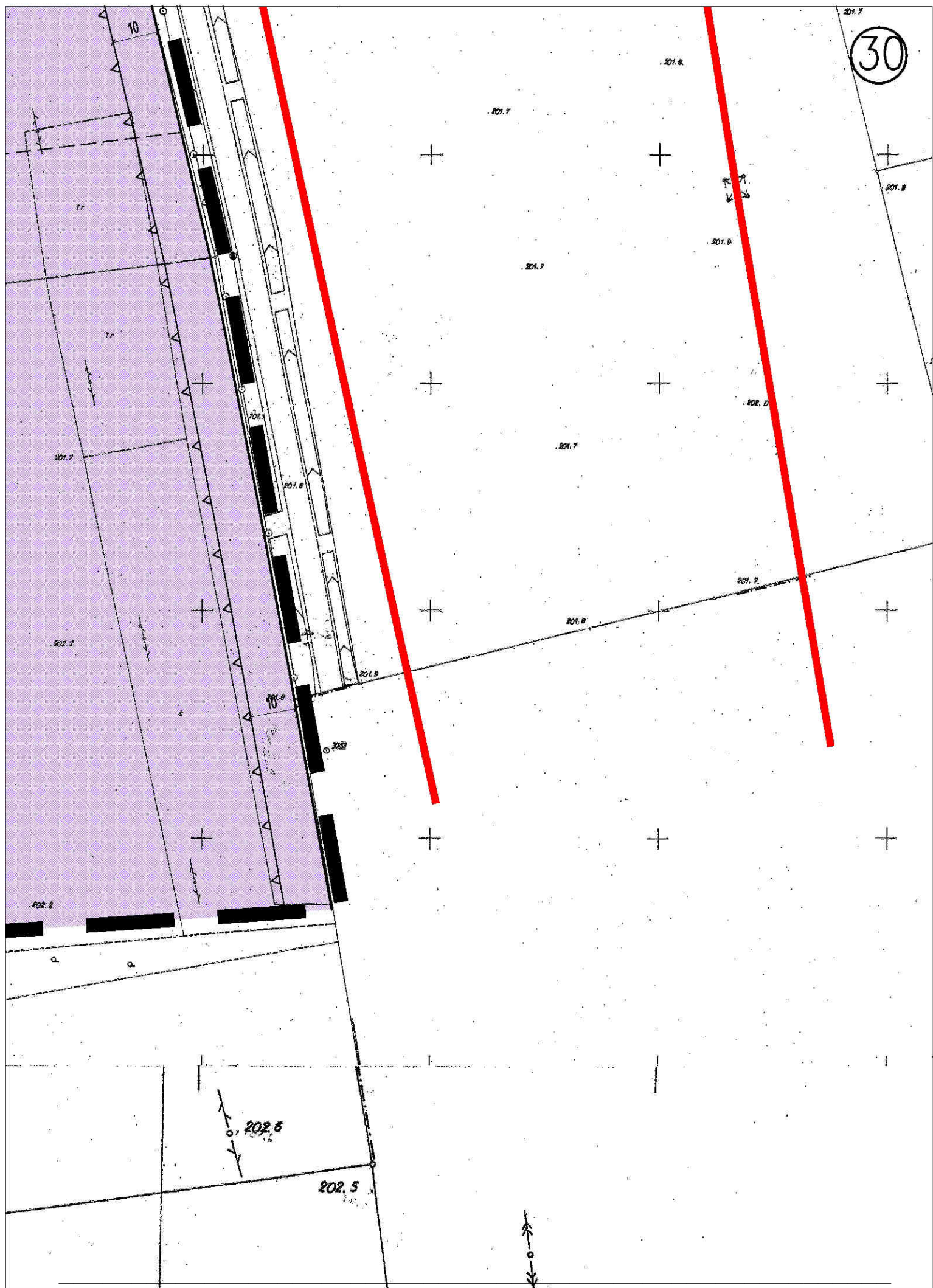














Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/416/12

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 30 października 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r., poz. 647), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Nysie rozstrzyga co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

1.1. Zadania własne gminy.

Zadania własne gminy obejmują projektowane drogi publiczne i drogi poszerzane oznaczone symbolami KDD, o parametrach określonych w planie wraz z infrastrukturą obejmującą wodociąg, kanalizację deszczową, kanalizację sanitarną.

1.2 Sposób realizacji.

Realizacja ww. zadań własnych gminy odbywać się będzie poprzez tryb zamówień publicznych. Zadania te powinny być uwzględnione w wieloletnim planie inwestycyjnym i wprowadzone do wieloletniego planu finansowego (ok. 5 lat).

2. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródłem finansowania zadań określonych w pkt 1.1 będą:

- dochody własne,
- dotacje,
- kredyty, pożyczki preferencyjne,
- środki pomocowe UE.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Feliks Kamienik**



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/416/12  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 30 października 2012 r.

**Rozstrzygnięcie o rozpatrzeniu uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa dla dzielnicy Średnia Wieś**

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).

**Rada Miejska w Nysie**, biorąc pod uwagę stanowisko Burmistrza o odrzuceniu uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu, **rozstrzyga, co następuje:**

Odrzucić uwagę zgłoszoną przez Zakład Mechaniki Precyzyjnej i Usług Technicznych w piśmie z dnia 22.08.2012r. w części dotyczącej zmiany zapisów szczegółowych parametrów i wskaźników zabudowy na działce nr ewid. 13/9 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN,U-1), przy uwzględnieniu jednoczesnym korekty linii zabudowy i stworzeniu możliwości rozbudowy obiektu wg warunków określonych w ustaleniach planu.

PRZEWODNICZĄCY RADY

**Feliks Kamienik**