



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 2 marca 2021 r.

Poz. 561

### UCHWAŁA NR XXXIV/538/21 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 27 stycznia 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Emilii Gierczak, Wita Stwosza, Bohaterów Warszawy i Marii Curie-Skłodowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11), w związku z uchwałą nr XVIII/293/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Emilii Gierczak, Wita Stwosza, Bohaterów Warszawy i Marii Curie-Skłodowskiej uchwala się co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Emilii Gierczak, Wita Stwosza, Bohaterów Warszawy i Marii Curie-Skłodowskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, zatwierdzonego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 roku.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000, stanowiący jego integralną część;
- 2) 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, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3. 1.** Na rysunku planu obowiązujące są:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia wymiarów (m);
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;

- 6) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 7) oznaczenia obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) budynek z dominantą;
- 9) granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice parku miejskiego wpisanego do rejestru zabytków woj. opolskiego pod numerem 298/95 z dnia 30 stycznia 1995 r.;
- 2) oznaczenie układu urbanistycznego "Stare Miasto" wpisanego o rejestru zabytków woj. opolskiego pod numerem R/154 z dnia 5 marca 1949 r. oraz 107/54 z 28 maja 1954 r.
3. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Definicje i zasady ogólne**

#### **§ 4. Ilekróć jest mowa o:**

- 1) terenie - należy przez to rozumieć teren, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, w obszarze którego obowiązują odpowiednie ustalenia;
- 2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który został ustalony w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, lecz nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu w granicach działki budowlanej;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą 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;
- 5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 6) usługach bytowych - należy przez to rozumieć usługi, których 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;
- 7) usługach zdrowia - należy przez to rozumieć usługi, których celem jest zaspokojenie potrzeb zdrowotnych w zakresie opieki szpitalnej, ambulatoryjnej, rehabilitacyjnej, ratownictwa medycznego wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 8) usługach komunikacji - należy przez to rozumieć parkingi naziemne, wielopoziomowe oraz podziemne wraz z obiektami im towarzyszącymi;
- 9) usługach oświaty - należy przez to rozumieć usługi w zakresie edukacji i opieki nad dziećmi;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość zabudowy budynków rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar budynku mierzony od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym: do górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki - bez uwzględniania maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, jeśli są cofnięte minimum o 2 m od elewacji zewnętrznej, bądź do najwyższej położonej krawędzi dachu - kalenicy lub punktu zbiegu połączeń dachowych,
  - b) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami rozumianą jako pionowy, maksymalny wymiar mierzony od średniego poziomu terenu do najwyższego położonego elementu obiektu lub urządzenia;
- 11) dominancie - należy przez to rozumieć budynek lub jego część, wyróżniający się od pozostałej zabudowy znaczną wysokością i posiadający indywidualne cechy architektoniczne i konstrukcyjne.

§ 5. 1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu liniami ograniczającymi i oznaczone symbolami:

- 1) MW/MN - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 3) UZ - tereny zabudowy usług zdrowia;
- 4) UZ/KS/ZP - tereny zabudowy usług zdrowia, tereny usług komunikacji, tereny zieleni urządzonej;
- 5) UO - teren zabudowy usług oświaty;
- 6) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 7) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) KDL - tereny dróg publicznych lokalnych;
- 9) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej;
- 10) KDPL - teren placu w ciągu drogi publicznej dojazdowej;
- 11) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- 12) C/KS - ciepłownictwo, teren usług komunikacji.

2. Nie ustala się zasad w zakresie sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak takich potrzeb.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu**

§ 6. 1. 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).

2. Zakazuje się:

- 1) realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) instalacji do przetwarzania odpadów;
- 3) lokalizacji urządzeń z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 4) lokalizacji elektrowni wiatrowych.

3. Nakazuje się:

- 1) utrzymanie poziomu emisji substancji i energii wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) stosowanie wszelkich dostępnych technik zapobiegających awariom i ograniczającym ich skutki dla ludzi oraz środowiska.

4. Ustala się zasadę odbioru odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami o odpadach oraz o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

5. Uwzględnia się następujące tereny, dla których obowiązują poziomy hałas:

- 1) dla terenów o symbolach MW/MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów o symbolach MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 3) dla terenów o symbolach ZP, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenów o symbolach: 1UZ, 2UZ, jak dla terenów szpitali w miastach;

5) dla terenu o symbolu UO, jak dla terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Obowiązuje zachowanie ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej ustala się:

- 1) wysokość urządzeń i obiektów niebędących budynkami max 15 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy urządzeń i obiektów nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 30 m.

#### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Ochroną obejmuje się zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) szpital miejski przy ulicy Bohaterów Warszawy nr 23, 34;
- 2) domy mieszkalne przy ulicy Bohaterów Warszawy nr: 25, 29, 31, 34, 46;
- 3) budynek prokuratury rejonowej przy ulicy Bohaterów Warszawy nr 32;
- 4) dawny budynek urzędu stanu cywilnego ulicy Bohaterów Warszawy nr 27;
- 5) budynek przedszkola przy ulicy Bohaterów Warszawy nr 48;
- 6) domy przy Pl. Staromiejskim nr: 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9;
- 7) teren parku oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

2. Przedmiotem ochrony budynków są gabaryty, forma dachów i wystrój elewacji, a przedmiotem ochrony parku jest rozplanowanie alei.

3. Zakres ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje:

- 1) stosowanie stolarki okiennej i drzwiowej na wzór oryginalnej z zachowaniem wymiarów, podziału, sposobu otwierania i koloru;
- 2) stosowanie w dachach spadzistych budynków położonych przy ulicy Bohaterów Warszawy dachówki w kolorze czerwonym;
- 3) zachowanie historycznych ogrodzeń.

4. Uwzględnia się występowanie na terenach oznaczonych symbolami: 1WS, część 1C/KS, 2ZP części parku miejskiego wpisanego do rejestru zabytków woj. opolskiego pod numerem 298/95 z dnia 30 stycznia 1995 r.

5. Uwzględnia się położenie obszaru objętego planem w układzie urbanistycznym "Stare miasto", wpisanym do rejestru zabytków woj. opolskiego pod numerem R/154 z dnia 5 marca 1949 r. oraz 107/54 z dnia 28 maja 1954 r.

6. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

#### **Rozdział 5**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 8. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej zakazuje się: lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem: obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych

na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych oraz obiektów i urządzeń wymienionych w § 9 ust. 2.

#### **Rozdział 6**

#### **Ustalenia granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych:**

§ 9. 1. Ustala się granice terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, tożsame z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony symbolem 1ZP.

2. W granicach terenu oznaczonego symbolem 1ZP dopuszcza się: urządzenia techniczne oraz obiekty i urządzenia tymczasowe: rozrywkowe, małej gastronomii i handlu, związane z krótkoterminowymi wydarzeniami.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji**

#### **§ 10. 1. Ustalenia dotyczące komunikacji:**

- 1) układ komunikacyjny oparty o drogi publiczne: KDL, KDD, plac publiczny w ciągu drogi publicznej dojazdowej KDPL oraz drogi wewnętrzne KDW;
- 2) wskaźniki miejsc parkingowych odnoszą się do miejsc otwartych - parkingi terenowe oraz miejsc wbudowanych w budynkach, garażach nadziemnych, podziemnych oraz wiatkach;
- 3) parametry dróg oraz ich klasyfikacja zgodnie z przepisami szczegółowymi.

#### **2. Zasady w zakresie sieci wodociągowych:**

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) nowe odcinki sieci wodociągowej należy wykonać o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe.

#### **3. Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:**

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez zbiorową kanalizację do istniejącego układu kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych ujętych w otwarty lub zamknięty system kanalizacji deszczowej do wód i ziemi lub urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się budowę sieci kanalizacyjnej i deszczowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4. **Zasady w zakresie sieci gazowych:** zaopatrzenie w gaz z sieci dystrybucyjnej, z dopuszczeniem budowy tej sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. **Zasady zaopatrzenia w energię cieplną** - zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła, także z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem stosowania elektrowni wiatrowych i biogazowni.

#### **6. Zasady w zakresie systemu energetycznego:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, za wyjątkiem stosowania elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia oraz stacji transformatorowych jako obiekty wolnostojące wbudowane lub słupowe.

7. **Zasady w zakresie sieci teletechnicznych** - dopuszcza się inwestycje z zakresu łączności publicznej w tym lokalizację linii światłowodowych, telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zgodnie z przepisami odrębnymi, dla których nie ustala się gabarytów zabudowy.

## **Rozdział 8**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Jako obszary przestrzeni publicznej ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDPL, 1KDD, 1ZP, 2ZP.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDPL, 1KDD obowiązują następujące wymagania:

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;

2) dopuszcza się urządzenia techniczne i zieleń zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP obowiązują następujące wymagania:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo - handlowych zgodnie z § 9 ust. 2;
- 2) dopuszcza się urządzenia techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 12.** 1. Nie wyznacza się terenów, dla których obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Obowiązują ograniczenia w użytkowaniu poszczególnych terenów zgodnie z przepisami ogólnymi i szczegółowymi planu.

3. Uwzględnia się lokalizację wyniesionego lądowiska śmigłowcowego - przyszpitalnego, dla którego obowiązują szczególne warunki określone w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 10**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 13.** 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej:

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 350 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 12 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 100°±10°.

2. Dla terenów: zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 50 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 10 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 100°±10°.

3. Dla pozostałych terenów:

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 2 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 1 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 100°±10°.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż określone w uchwale w celu wydzielania niezbędnych działek dla realizacji: urządzeń i obiektów towarzyszących, dla której nie ustala się minimalnych powierzchni, szerokości i kąta położenia działek w stosunku do pasa drogowego.

## **Rozdział 11**

### **Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**

**§ 14.** 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

2. Uwzględnia się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) położenie na obszarze planu części parku miejskiego, wpisanego do rejestru zabytków woj. opolskiego pod numerem 298/95 z dnia 30 stycznia 1995 r.;
- 2) położenie na obszarze planu części układu urbanistycznego "Stare Miasto", wpisanego o rejestru zabytków woj. opolskiego pod numerem R/154 z dnia 5 marca 1949 r. oraz 107/54 z dnia 28 maja 1954 r.

## **Rozdział 12**

### **Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

**§ 15.** 1. Wyznacza się następujące tereny dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDL, KDD, teren placu w ciągu drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem KDPL;
- 2) tereny zabudowy usług zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolami 1UZ, 2UZ;
- 3) teren zabudowy usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem 1UO;
- 4) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

2. Granice wyżej wymienionych terenów pokrywają się z ich liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 13**

### **Ustalenia szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej**

**§ 16.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1MW/MN, 2MW/MN, 3MW/MN, 4MW/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się usługi bytowe jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako wolnostojącą i bliźniaczą;
- 4) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 40%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 1,2,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsca parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - dla każdego budynku wielorodzinnego, co najmniej jedno miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 12 m,
  - g) dachy strome wielospadowe, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, oraz dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 30%,



- c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 1,20,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 12 m,
  - g) dachy strome, wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 2MW/U, 3MW/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 90%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 2,50,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 15 m,
  - g) dachy strome wielospadowe, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° oraz dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MW/U ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia z wyłączeniem opieki szpitalnej, usługi bytowe, usługi oświaty;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 50%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 1,0,

- e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 12 m,
  - g) dachy strome wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° oraz dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **Ustalenia szczegółowe dla zabudowy usługowej**

##### **§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług zdrowia z lądowiskiem śmigłowcowym wyniesionym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi bytowe, usługi oświaty;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 50%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 2,50,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 2 miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 20 m,
  - g) uwzględnia się dominantę, tj. lądowisko wyniesione na budynku szpitala o wysokości dominanty liczonej od średniego poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku, do górnej powierzchni przekrycia płyty max 30 m,
  - h) dachy strome wielospadowe, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° oraz dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

##### **§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 2UZ ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi bytowe, usługi oświaty;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 50%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,

- d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 2,50,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 18 m,
  - g) dachy strome wielospadowe, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45° oraz dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UZ/KS/ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług zdrowia z wyłączeniem opieki szpitalnej, tereny usług komunikacji, tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi bytowe, usługi oświaty, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo - rowerowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 70%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 2,50,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 18 m,
  - g) dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 1UO ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi bytowe, usługi zdrowia z wyłączeniem opieki szpitalnej;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 30%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 0,9,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:

- co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 12 m,
  - g) dachy strome wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

## **Rozdział 14**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód**

#### **§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) w przypadku odkrycia elementów bastionu należy budowlę XVI-wiecznego systemu obronnego pokazać w obrysie lub wkomponować w teren zieleni urządzonej;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakazuje się lokalizacji budynków,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max 10%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 90%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 0,1,
  - e) wysokość zabudowy urządzeń i obiektów niebędących budynkami max 10 m;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

#### **§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 2ZP ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

#### **§ 26. Dla terenów oznaczonych symbolem 1WS, 2WS ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 3) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się budowle hydrotechniczne i obiekty inżynierskie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

## **Rozdział 15**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych lokalnych;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi: 1KDL od 7 m do 15,5 m, 2KDL od 17,5 m do 20 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

**§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

**§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDPL ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren placu w ciągu drogi publicznej dojazdowej;
- 2) parametry w liniach rozgraniczających 10 m oraz 44 m x 48,5 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

**§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dróg: 1KDW od 3,5 m do 6 m, 2KDW 5,5 m z zatoką o szer. 16,5 m, 3KDW od 3,5 m do 6 m z zatoką o szer. 11,5 m, 4KDW od 6 m do 7 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

**§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem 1C/KS ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciepłownictwo, teren usług komunikacji;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu,
  - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu max 70%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 10%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 0,1,
  - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
    - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
    - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) wysokość zabudowy budynków max 15 m,
  - g) dachy o kątach nachylenia połaci dachowych do 12 stopni;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**Rozdział 16**  
**Ustalenia końcowe**

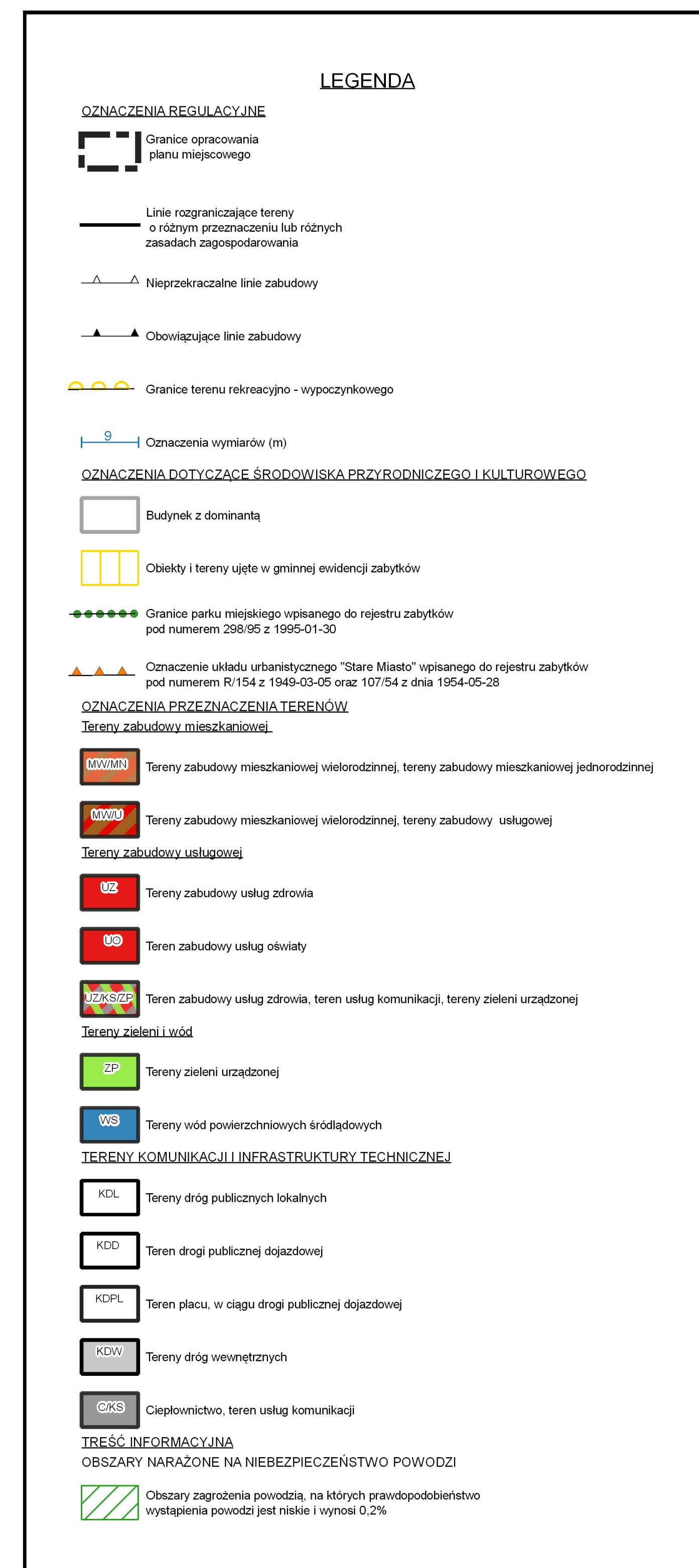
**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

Przewodniczący Rady

**Paweł Nakonieczny**







Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/538/21  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 27 stycznia 2021 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**

Dla celów realizacji ustaleń niniejszego planu nie jest konieczne wykonanie infrastruktury technicznej stanowiącej zadania własne Gminy. Tym samym w związku z uchwaleniem mpzp nie przewiduje się, iż Gmina będzie ponosiła koszty związane z jego realizacją.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/538/21  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 27 stycznia 2021 r.

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

Odstępuje się od rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, gdyż w wyniku wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/538/21  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 27 stycznia 2021 r.  
Zalacznik4.xml

**Na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu  
przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086, 1378, z 2021 r. poz. 11) dane przestrzenne  
w postaci cyfrowej.**