UCHWAŁA NR XXIV/360/16
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 30 września 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250) w związku z uchwałą nr XLIII/655/14 z dnia 13 lutego 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej w granicach określonych na rysunku planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonego uchwałą nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r., zmienionego uchwałą nr XV/217/2015 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na załączniku graficznym nr 1 do uchwały, stanowiącym jej integralną część.

3. Załącznikami do uchwały są również:

1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
2) załącznik nr 3 - 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.

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

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

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

11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) przeznaczenie terenów określone symbolami literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

1) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i przekraczające 50% powierzchni wykorzystania terenu (zabudowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi);

2) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć alternatywne przeznaczenie w stosunku do podstawowego, nie przekraczające 50% powierzchni wykorzystania terenu (zabudowa wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi);

3) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wraz z budowlami pełniącymi rolę budynków, w tym wiaty, konstrukcje przestrzenne, silosy i zbiorniki naziemne;

4) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć budowle, obiekty małej architektury, obiekty liniowe, urządzenia budowlane z wyłączeniem tymczasowych obiektów budowlanych;

5) **usługach** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, szczególnie z zakresu usług handlu, usług gastronomii, usług rzemiosła, usług kultury oraz innych usług na zasadzie analogii do wymienionych lub o nie większym stopniu uciążliwości, prowadzoną na terenie lub w obiektach budowlanych;

6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** — należy przez to rozumieć linię określającą odległość, w jakiej mogą znajdować się budynki, mierzoną od krawędzi jezdni drogi lub od linii rozgraniczającej teren i drogę;

7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

Rozdział 1.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KK** i **2KK**, o przeznaczeniu podstawowym pod obiekty i urządzenia komunikacji kolejowej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury kolejowej obszaru kolejowego linii nr 137, 287 oraz 288, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, terenem zamkniętym; granice terenu zamkniętego określono na rysunku planu;

2) nakazuje się utrzymanie istniejących budynków, budowli oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z dopuszczeniem przebudowy i budowy nowych, szczególnie związanych z utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem w/w linii kolejowych;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy przyjąć w granicach od 0,1 do 1,0 włącznie;

4) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 1% powierzchni działki budowlanej;

5) nakazuje się utrzymanie, dla zachowanych budynków i budowli sprzed 1945 roku, wysokości zabudowy, ukształtowania zasadniczych dachów, architektonicznych podziałów elewacji oraz zewnętrznego wystroju architektonicznego z okresu ich budowy;

6) nakazuje się rozbudowę istniejących i budowę nowych obiektów budowlanych o parametrach przestrzennych nie przekraczających parametrów zabudowy sprzed 1945 roku;

7) nakazuje się zapewnienie stałych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika minimum: 1 miejsce do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej ogólnodostępnej, w tym minimum 5% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) dopuszcza się ogrodzenia pełne o wysokości do 2 m, w tym ogrodzenia ograniczające rozprzestrzenianie się hałasu;

9) ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu pod usługi, na części po wydzieleniu z terenu zamkniętego, z przyjęciem zasad, parametrów i wskaźników określonych dla terenów **U** (ust. 6), z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących;

11) przy przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy oraz przy lokalizacji obiektów nowych nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić sąsiedztwo i oddziaływanie linii kolejowych i terenu zamkniętego.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK,KS**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia komunikacji kolejowej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury kolejowej obszaru kolejowego linii nr 137, 287 oraz 288, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, terenem zamkniętym; granice terenu zamkniętego określono na rysunku planu;

2) nakazuje się utrzymanie istniejących budynków, budowli oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z dopuszczeniem przebudowy i budowy nowych, szczególnie związanych z utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem w/w linii kolejowych;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy przyjąć w granicach od 0,5 do 1,3 włącznie;

4) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 1% powierzchni działki budowlanej;

5) nakazuje się utrzymanie istniejącego zespołu budynków dworca kolejowego z zachowaniem wysokości budynku, ukształtowania dachów i zewnętrznego wystroju architektonicznego dworca;

6) nakazuje się utrzymanie istniejącego budynku kolejowego Straży Ochrony Kolei, w tym zachowanie ceglanego wystroju architektonicznego ścian zewnętrznych, podziałów i wielkości otworów tych ścian oraz dachu o pokryciu dachówkowym, z dopuszczeniem jego modernizacji wewnętrznej;

7) dopuszcza się rozbudowę istniejących i budowę nowych obiektów budowlanych o parametrach przestrzennych nie przekraczających parametrów istniejącego dworca kolejowego;

8) nakazuje się zapewnienie, w granicach terenu, stałych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniej niż 20 stanowisk, w tym minimum 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

9) dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 2 m, w tym ogrodzenia ograniczające rozprzestrzenianie się hałasu od linii kolejowych;

10) ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu: komunikacja samochodowa (zbiorowy transport osobowy) i usługi, szczególnie z zakresu handlu, gastronomii, działalności biurowej i szkoleniowej, z zachowaniem zasad, parametrów i wskaźników funkcji podstawowej, dopuszcza się zintegrowaną lokalizację w budynkach dworcowych;

11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących;

12) przy przebudowie i rozbudowie istniejącej zabudowy oraz przy lokalizacji obiektów nowych nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić sąsiedztwo i oddziaływanie linii kolejowych oraz terenu zamkniętego.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK,U**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia komunikacji kolejowej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury kolejowej obszaru kolejowego linii nr 137, 287 oraz 288, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, terenem zamkniętym; granice terenu zamkniętego określono na rysunku planu;

2) nakazuje się utrzymanie istniejących budynków, budowli oraz obiektów i urządzeń towarzyszących, z dopuszczeniem przebudowy i budowy nowych, szczególnie związanych z utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem w/w linii kolejowych;

3) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy przyjąć w granicach od 0,2 do 1,2 włącznie;

4) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 1% powierzchni działki budowlanej;

5) nakazuje się utrzymanie istniejącego budynku spedycyjnego z zachowaniem wysokości budynku, ukształtowania dachów wraz z odkrytą więźbą i zadaszeniami ramp, a także zewnętrznego ceglanego wystroju architektonicznego;

6) dopuszcza się przebudowę budynku mieszkalnego w dostosowaniu do budynku spedycyjnego, w tym zmianę jego sposobu użytkowania na cele usługowe lub administracyjne;

7) nakazuje się zapewnienie, w granicach terenu, stałych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości nie mniej niż 10 stanowisk, w tym minimum 10% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

8) dopuszcza się pełne ogrodzenia o wysokości do 2 m, w tym ogrodzenia ograniczające rozprzestrzenianie się hałasu od linii kolejowych;

9) ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu pod usługi z zachowaniem zasad, parametrów i wskaźników funkcji podstawowej;

10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących;

11) przy przebudowie istniejącej zabudowy nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić sąsiedztwo i oddziaływanie linii kolejowych oraz terenu zamkniętego.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KK,U**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia komunikacji kolejowej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury kolejowej obszaru kolejowego linii nr 137, 287 oraz 288, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, terenem zamkniętym; granice terenu zamkniętego określono na rysunku planu;

2) nakazuje się utrzymanie istniejących budynków, budowli oraz obiektów i urządzeń towarzyszących z dopuszczeniem przebudowy i budowy nowych, szczególnie związanych z utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem w/w linii kolejowych;

3) nakazuje się, po wyłączeniu z terenu zamkniętego, włączenie terenu 2KK,U do terenu 6U, włącznie z przyjęciem jego zasad, parametrów i wskaźników zagospodarowania;

4) ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi;

5) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących;

6) przy przebudowie istniejącej zabudowy nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić sąsiedztwo i oddziaływanie linii kolejowych oraz terenu zamkniętego.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK,ZP**, o podstawowym przeznaczeniu pod obiekty i urządzenia komunikacji kolejowej i zieleni obiektów fortecznych, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie istniejącej infrastruktury kolejowej obszaru kolejowego linii nr 137, 287 oraz 288, ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, terenem zamkniętym; granice terenu zamkniętego określono na rysunku planu;

2) nakazuje się utrzymanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, z dopuszczeniem przebudowy, szczególnie związanych z utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem w/w linii kolejowych;

3) nakazuje się utrzymanie, konserwację i rewitalizację ceglano-ziemnych fortyfikacji, z dopuszczeniem ich adaptacji na cele usługowe w powiązaniu z główną częścią obiektu terenu 6U;

4) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy przyjąć w granicach od 0,1 do 0,15 włącznie;

5) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;

6) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem wycinek sanitarnych i wynikających z rewitalizacji i ekspozycji założenia fortecznego;

7) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych i dojazdów;

8) nakazuje się obsługę komunikacyjną terenu poprzez drogi i place wewnętrzne terenu 6U;

9) zakazuje się realizacji ogrodzeń, z wyłączeniem granicy z terenem linii kolejowej nr 137, gdzie dopuszcza się ogrodzenia o wysokości do 2,5 m, w tym ograniczające rozprzestrzenianie się hałasu;

10) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących nie kolidujących z założeniem fortecznym;

11) przy przebudowie istniejącej zabudowy nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić sąsiedztwo i oddziaływanie linii kolejowych oraz terenu zamkniętego.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U; 2U; 3U; 4U; 5U; 6U**, o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy usługowej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy oraz obiektów i urządzeń towarzyszących;

3) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy z zachowaniem istniejącej linii zabudowy; obiekty o złym stanie technicznym lub kolidujące z ogólnym zamierzeniem inwestycyjnym dopuszcza się do likwidacji;

4) nakazuje się, na terenie 6U, utrzymanie zachowanych ceglano-ziemnych fortyfikacji XIX wiecznych linii kolejowych, z dopuszczeniem ich adaptacji na cele usługowe;

5) dopuszcza się rozbudowę w/w fortyfikacji, warunkując ją użyciem elementów i materiałów nie przesłaniających zachowanych reliktów i ukształtowania skarp fortyfikacji;

6) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy przyjąć w granicach od 0,3 do 1,0 włącznie;

7) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniej niż : 5% na terenie 1U, 15% na terenie 2U, 10% na terenach od 3U do 6U;

8) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem wycinek sanitarnych i wynikających z rewaloryzacji i ekspozycji założenia fortecznego;

9) nakazuje się maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 15m;

10) nakazuje się dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 14º; zaleca się wewnętrzne odwodnienie dachów;

11) nakazuje się zapewnienie stałych miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w granicach terenu według wskaźnika minimum: 4 miejsca do parkowania na 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usług, w tym 5% miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych w bezpośredniej bliskości wejść ogólnodostępnych do budynku usługowego;

12) dopuszcza się budowę ogrodzeń o wysokości do 2 m wyłącznie w celu ograniczenia dostępu do przestrzeni dróg i placów dostawczych oraz zapleczy gospodarczych obiektów usługowych;

13) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięcia określonego niżej;

14) dopuszcza się na terenie 3U lub 5U stację paliw, kwalifikowanej jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla której nakazuje się:

a) wyposażenie w zabezpieczenia przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu oraz w urządzenia monitoringu wód gruntowych,

b) hermetyzację gospodarki paliwowej,

c) wysokość budynków i wiat do 9 m;

15) nakazuje się obsługę komunikacyjną dla terenów 2U - 6U przyjąć zasadniczo z dróg KDD, przy czym drogi wewnętrzne terenu 6U winny obsługiwać tereny 2KK,U i 1KK,ZP;

16) dopuszcza się realizację chodników ruchu pieszego i ścieżek rowerowych wymaganych wzdłuż publicznych dróg zewnętrznych szczególnie wzdłuż 1KDG;

17) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury nie związanej z obiektami funkcji terenu;

18) dopuszcza się lokalizację wolnostojących pylonów (masztów) reklamowych o wysokości do 9 m zawierających tablice reklamowe (szyldy) najemców lokali o powierzchni ogólnej powyżej 400 m^2; poszczególne tablice zawieszane na pylonie nie mogą przekraczać wymiarów 2,2 x1 m;

19) dopuszcza się lokalizacją wolnostojących słupów ogłoszeniowych o przekroju do 1,3 m i wysokości do 3,5 m w ilości po 1 na teren określony planem;

20) przy lokalizacji zabudowy na terenach 1U i 6U nakazuje się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnić sąsiedztwo i oddziaływanie linii kolejowej nr 137;

21) ustala się dopuszczalne przeznaczenie terenu U2 : komunikacja samochodowa (obiekty osobowego transportu zbiorowego) i usługi z zakresu działalności biurowej i szkoleniowej z zachowaniem zasad, parametrów i wskaźników funkcji podstawowej.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW ,** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i dopuszczalnym dla zabudowy usługowej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

2) nakazuje się intensywność zabudowy przyjąć nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,0;

3) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni terenu;

4) nakazuje się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalnej z zachowaniem ukształtowania bryłowego oraz układu otworów przegród zewnętrznych, przy czym istniejące budynki mogą ulegać wewnętrznej przebudowie;

5) dopuszcza się nowe budynki mieszkalne w dostosowaniu do obiektów istniejących;

6) nakazuje się maksymalną wysokość zabudowy nie przekraczającą 15m;

7) nakazuje się zasadnicze dachy zabudowy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci od 25º do 45º, przy czym dopuszcza się płaskie dachy dla budynków i wiat parterowych o nachyleniu do 5º przy zachowaniu wysokości tych obiektów do 3,5m;

8) nakazuje się krycie zasadniczych dachów dachówką, przy czym dachy płaskie i inne o nachyleniu do 14º mogą być kryte materiałami arkuszowymi (membrany dachowe, blacha płaska, papy);

9) dopuszcza się ogrodzenia pełne, w tym z elementów dźwiękochłonnych, przy czym wysokość ogrodzeń nie powinna przekraczać 2 m;

10) zakazuje się stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju okładzin z tworzyw sztucznych, blach fałdowych, blach trapezowych;

11) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących, w tym infrastruktury podziemnej nie związanej z obiektami funkcji terenu;

12) nakazuje się obsługę komunikacyjną z drogi KDD;

13) przy lokalizacji zabudowy nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić oddziaływanie linii kolejowej nr 137.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZP**, o podstawowym przeznaczeniu dla publicznej zieleni urządzonej typu skwerowo-parkowego, ustala się następujące zasady i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się wznoszenia budynków, budowli oraz tablic i urządzeń reklamowych;

2) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej, z dopuszczeniem wycinek sanitarnych i wynikających z rewaloryzacji publicznego założenia skwerowo-parkowego;

3) nakazuje się utrzymanie istniejącego obiektu małej architektury – pomnika żołnierzy Armii Krajowej;

4) nakazuje się utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń towarzyszących, z dopuszczeniem ich modernizacji i rozbudowy uzupełniającej założenie skwerowo-parkowe.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, o podstawowym przeznaczeniu dla wód powierzchniowych śródlądowych, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się utrzymanie kanału Bielawki z możliwością jego regulacji, remontu umocnień brzegowych i remontu obudowy przekryć kanałowych;

2) nakazuje się utrzymanie XIX wiecznej kamiennej obudowy przepustu ul. Racławickiej;

3) dopuszcza się odtworzenie i wprowadzenie urządzeń regulacyjno-przeciwpowodziowych;

4) nakazuje się, na części skanalizowanej i na brzegach, utrzymanie zieleni urządzonej;

5) zakazuje się wprowadzenia ścieków sanitarnych i bytowych do wód kanału;

6) nakazuje się likwidację naziemnych elementów infrastruktury technicznej;

7) utrzymaniu podlegają podziemne obiekty i urządzenia towarzyszące, w tym z zakresu infrastruktury technicznej.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E**, o podstawowym przeznaczeniu dla infrastruktury technicznej elektroenergetyki, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 0,6;

2) nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10%;

3) utrzymuje się istniejący obiekt budowlany, przy czym może on ulegać przebudowie i nadbudowie; dopuszcza się jego likwidację i wprowadzenie obiektu nowego;

4) nakazuje się maksymalną wysokość zabudowy nie przekraczającą 7 m;

5) nakazuje się dach obiektu płaski o nachyleniu połaci do 14º;

6) nakazuje się ogrodzenie ażurowe od strony dróg, z dopuszczeniem ogrodzenia pełnego od strony terenu usługowego; wysokość ogrodzeń do 1,8 m;

7) przy lokalizacji nowej zabudowy lub rozbudowie istniejącej nakazuje się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić oddziaływanie linii kolejowej nr 137 (w granicach terenu zamkniętego);

8) zakazuje się lokalizacji i nadwieszania tablic i urządzeń reklamowych, z wyłączeniem szyldu informacyjnego o wymiarach nie większych niż 1 m x 1 m;

9) dopuszcza się korektę granic z terenem ulicy KDD oraz lokalizację obiektów liniowych tej ulicy.

11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną w klasie głównej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki ich kształtowania i zagospodarowania terenu:

1) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie i infrastrukturę drogową drogi krajowej nr 41;

2) nakazuje się utrzymanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, szczególnie związanej z jej utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem ruchu;

3) nakazuje się parametry techniczne i użytkowe drogi przyjąć wg właściwych warunków technicznych;

4) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli pełniących rolę budynków;

5) nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na części terenu nie wykorzystywanej pod jezdnie, chodniki i inne utwardzone elementy drogi; nie określa się procentowego udziału tej powierzchni;

6) dopuszcza się realizację chodników ruchu pieszego wymaganych wzdłuż publicznych dróg zewnętrznych na terenach przyległych, szczególnie na terenach usług;

7) dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, lokalizację obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDG,** o podstawowym przeznaczeniu pod drogę publiczną w klasie głównej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki ich kształtowania i zagospodarowania terenu:

1) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie i infrastrukturę drogową drogi wojewódzkiej nr 407;

2) nakazuje się utrzymanie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, szczególnie związanej z utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem ruchu;

3) nakazuje się parametry techniczne i użytkowe drogi przyjąć z zachowaniem właściwych warunków technicznych;

4) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli pełniących rolę budynków;

5) nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na części terenu nie wykorzystywanej pod jezdnie, chodniki i inne utwardzone elementy drogi, nie określa się procentowego udziału tej powierzchni;

6) dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, lokalizację obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego oraz reklam, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne w klasie lokalnej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki ich kształtowania i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się dla dróg lokalnych przyjąć szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12 m;

2) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie obiektami budowlanymi i urządzeniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą drogową;

3) nakazuje się przebudowę i rozbudowę ciągu drogi 1KDL z połączeniem istniejącego odcinka ul. Kolejowej z ul. Mazowiecką;

4) nakazuje się, dla drogi 2KDL, przebudowę i budowę obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, szczególnie związanych z jej utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem ruchu;

5) nakazuje się parametry techniczne i użytkowe drogi przyjąć wg właściwych warunków technicznych;

6) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli pełniących rolę budynków;

7) nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na części terenu nie wykorzystywanej pod jezdnie, chodniki i inne utwardzone elementy drogi, nie określa się procentowego udziału tej powierzchni;

8) dopuszcza się, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, lokalizację obiektów budowlanych lub urządzeń niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogą lub potrzebami ruchu drogowego oraz słupów ogłoszeniowych o przekroju do 1,3 m i wysokości do 3,5 m, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

9) nakazuje się przy projektowaniu nowego odcinka 1KDL, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić sąsiedztwo i oddziaływanie linii kolejowych oraz terenu zamkniętego.

14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD**, o podstawowym przeznaczeniu pod drogi publiczne w klasie dojazdowej, ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki ich kształtowania i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się dla drogi dojazdowej przyjąć szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 12 m;

2) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie obiektami budowlanymi i urządzeniami towarzyszącymi oraz infrastrukturą drogową drogi;

4) nakazuje się, dla drogi KD przebudowę i budowę obiektów budowlanych i urządzeń towarzyszących, szczególnie związanych z jej utrzymaniem, obsługą i bezpieczeństwem ruchu;

5) nakazuje się parametry techniczne i użytkowe drogi przyjąć wg właściwych warunków technicznych;

6) dopuszcza się organizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni ulicy;

7) zakazuje się lokalizacji budynków i budowli pełniących rolę budynków;

8) nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na części terenu nie wykorzystywanej pod jezdnie, chodniki i inne utwardzone elementy drogi, nie określa się procentowego udziału tej powierzchni;

9) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą oraz słupów ogłoszeniowych o przekroju do 1,3 m i wysokości do 3,5 m za zgodą i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

10) nakazuje się przy przebudowie i projektowaniu nowych odcinków KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnić sąsiedztwo i oddziaływanie linii kolejowych oraz terenu zamkniętego.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) nakazuje się ogrzewanie budynków w oparciu o niskoemisyjne, wysokosprawne urządzenia grzewcze lub ciepło zdalaczynne;

2) nakazuje się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy czym z dróg i utwardzonych parkingów po ich uprzednim podczyszczeniu;

3) wody opadowe niezanieczyszczone dopuszcza się odprowadzać do gruntu (studzienki chłonne, zbiorniki koszowe, stawy odparowujące);

4) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi, zakładając ich minimalizację i odzysk;

5) nakazuje się dopuszczalne poziomy hałasu zewnętrznego przyjąć zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi – dla terenu o symbolu MW jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

6) na terenach nie przewidzianych pod zabudowę oraz na nawierzchniach jezdni i placów nakazuje się zachować zieleń, szczególnie wysoką;

7) nakazuje się stosowanie urządzeń techniczno-technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę;

8) obszar objęty planem położony jest w całości w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 338 „Subzbiornik Paczków-Niemodlin”, gromadzącego wody piętra trzeciorzędowego w utworach porowych, w granicach którego obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących ujemny wpływ na wody podziemne;

9) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Płuta”, o kodzie PLRW60001712714 stanowiącej część scalonej części wód „Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry” (SO0912), o której mowa w § 11 ust. 1;

10) wymagane jest przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko dla stacji paliw lokalizowanej w obszarze planu, zaliczonej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

1) nakazuje się od strony drogi 1KDG otwartą ekspozycję zabudowy usług (tereny 1U - 6U) bez stosowania ogrodzeń działek, z dopuszczeniem punktowej zieleni wysokiej (drzewa);

2) zakazuje się grodzenia terenów mieszczących skupiska zieleni wysokiej (1KK,ZP; 1ZP i 1WS) od strony przyległych dróg z wyłączeniem ogrodzeń zapewniających bezpieczeństwo terenom kolejowym i mieszkalnym;

3) dopuszcza się połączenie projektowanego obiektu usługowego terenu 6U z ceglano-ziemnymi fortyfikacjami linii kolejowej, przy czym w obiekcie nowym, szczególnie w części parterów, nakazuje się zastosować zewnętrzne ściany i inne elementy architektoniczne z użyciem cegły klinkierowej.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) nakazuje się zachowanie ukształtowania przestrzennego i bryłowego, wystroju architektoniczno-budowlanego oraz zachowanych historycznych elementów następujących obiektów budowlanych:

   a) ceglano-ziemnych fortyfikacji linii kolejowej, wpis do rejestru zabytków nr 107/1954 (w części tereny 6U i 1KK,ZP),

   b) kamiennej obudowy przepustu ul. Racławickiej (tereny WS i KDD),

   c) budynku magazynowego o ceglanych murach zewnętrznych i drewnianej więźbie dachowej (teren 2KK,U),

   d) budynku kolejowego Służby Ochrony Kolei o ceglanych murach zewnętrznych i dachu o pokryciu dachówkowym (1KK,KS);

2) zasady postępowania w przypadku odkrycia przedmiotów, w trakcie prowadzenia robót budowlanych, w tym robót ziemnych, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkiem, a także zasady prowadzenia ewentualnych badań archeologicznych oraz kwalifikacje osób uprawnionych do prowadzenia tych badań, określają przepisy odrębne.

§ 10. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w przestrzeni publicznej dróg na terenach oznaczonych symbolami KDD oraz na terenach parkingów dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych oraz dodatkowych nasadzeń zieleni;

2) zakazuje się, w liniach rozgraniczających dróg publicznych oraz na terenach ZP, lokalizacji i nadwieszania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych;

3) na terenach przewidzianych pod zabudowę dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na budynkach i pylonie reklamowym;

4) nakazuje się poziome tablice reklamowe o maksymalnych wymiarach 2 m x 5 m po jednym dla lokali o powierzchni ogólnej powyżej 400 m^2; dla lokali poniżej 400 m^2 tablice te nie mogą przekraczać wymiarów 2 m x 2,5m;

5) nakazuje się, na obiekcie powstałym w wyniku adaptacji (rozbudowy) pozostałości fortyfikacji terenu 6U dostosowanie tablicy reklamowej do wystroju architektonicznego i kolorystyki części zabytkowej przy czym jej wielkość nie może przekraczać wymiaru 1 m x 2,5 m;

5) zakazuje się przesłaniania tablicami reklamowymi powierzchni okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi zapewniających wymagany warunkami technicznymi stosunek powierzchni okien do powierzchni podłogi;

6) zakazuje się stosowania zewnętrznych tablic reklamowych świetlnych emitujących pulsujące, zmienne lub fosforyzujące światło;

7) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych na ogrodzeniach terenów planu;

8) zakazuje się, na terenach planu, prowadzenia handlu obwoźnego;

9) dopuszcza się lokalizację wolnostojących pylonów i masztów reklamowych wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem U po 1 pylonie na teren wg ustaleń szczegółowych określonych w § 6 ust. 6.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla jednostki planistycznej gospodarowania wodami, o której mowa w § 7 pkt 9, uwzględnia się ustalenia wynikające z „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry" zatwierdzonego uchwałą Rady Ministrów z dnia 22 lutego 2011 r. (M.P. Nr 40, poz. 451).

2. W planie nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, z uwagi na brak udokumentowanego występowania takich terenów.

§ 12. Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się minimalną szerokość frontu działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na 40 m, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których minimalną szerokość frontu ustalić z zachowaniem właściwych warunków technicznych;

2) ustala się minimalną powierzchnię działki uzyskiwanej w wyniku scalenia i podziału nieruchomości na 3000 m^2, z zastrzeżeniem działek przeznaczonych pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, dla których ustala się tą powierzchnię z zachowaniem właściwych warunków technicznych;

3) nakazuje się zachowanie kąta 90º dla nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ze zjazdem, z dopuszczalną tolerancją ±10º.

§ 13. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na obszarze objętym planem znajduje się teren zamknięty ustanowiony na podstawie przepisów odrębnych przez ministra właściwego do spraw transportu (jego granice określono na rysunku planu), dla terenów nim objętych wprowadza się ustalenia w §6 ust. 1 - 5;

2) na obszarze objętym planem położonym poza granicami terenu zamkniętego nie występują tereny wymagające określenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14. 1. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury:

1) utrzymuje się podstawowy układ dróg (ulic) publicznych oparty na:

   a) istniejącej drodze krajowej nr 41 w klasie „G" oznaczonej symbolem KDG,

   b) istniejącej drodze gminnej (ul. Kolejowej) z projektowanym odcinkiem do ul. Mazowieckiej w klasie „L" oznaczonej symbolem 1KDL,

   c) istniejącej drodze gminnej od ronda Asnyka/CPN do ul. Racławickiej w klasie „L" oznaczonej symbolem 2KDL,

   d) istniejącej drodze gminnej (ul. Racławickiej) w klasie „D" z rozbudową o zjazd prawoskrętny z drogi KDG, oznaczonej symbolem KDD,

   e) istniejącej drodze wojewódzkiej nr 407 (ul. Jagielońskiej) w klasie „G" przy utrzymaniu jej istniejących parametrów technicznych;

2) ustala się, że wewnętrzny układ komunikacyjny tworzyć będą istniejące i projektowane drogi publiczne, w ich liniach rozgraniczających, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL i KDD, a zewnętrzny układ komunikacyjny będzie tworzyć istniejąca krajowa droga publiczna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG i marginalnie droga wojewódzka o symbolu 2KDG;

3) nakazuje się prawoskrętny zjazd z drogi krajowej nr 41 KDG na drogę KDD pomiędzy terenami 5U i 6U z właściwym pasem opóźnienia na drodze krajowej;

4) parametry dróg publicznych powinny być zgodne z właściwymi warunkami technicznymi;

5) dopuszcza się lokalizację przyłączy do istniejących mediów zlokalizowanych w pasie drogowym drogi krajowej wg warunków wynikających z przepisów odrębnych;

6) zakazuje się w pasie drogowym drogi krajowej umieszczania urządzeń reklamowych;

7) dopuszcza się, na terenach usługowych, dodatkową obsługę komunikacyjną drogami wewnętrznymi spełniającymi równocześnie wymogi dla dróg pożarowych;

8) zakazuje się w rejonie istniejących i projektowanych dróg dojazdowych i wewnętrznych instalowania świateł o kolorach stosowanych w sygnalizacji kolejowej.

2. Określa się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się modernizację, rozbudowę i budowę nowych elementów systemu infrastruktury technicznej, w szczególności sieci, obiektów i urządzeń: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa oraz telekomunikacji, w tym sieci internetowych;

2) kanalizacje sieciowe i sieci liniowe w/w infrastruktury technicznej nakazuje się realizować w układzie podziemnym;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła;

4) dopuszcza się, na dachach płaskich lub pod powierzchnią terenu i budynków, montaż urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

5) nakazuje się ścieki bytowe i komunalne odprowadzać za pośrednictwem miejskiej sieci kanalizacyjnej, a ścieki opadowe i roztopowe siecią kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących stacji transformatorowych, a także lokalizację nowych stacji transformatorowych Sn/Nn na terenach określonych symbolami U, przy zachowaniu właściwych warunków technicznych i wymogów prawa energetycznego;

7) dopuszcza się dokonanie wydzieleń geodezyjnych działek gruntu, przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych Sn/Nn, przy czym wielkość tych działek należy ustalić w dostosowaniu do parametrów technicznych stacji i potrzeb ich obsługi oraz właściwych warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki;

8) zakazuje się spływu wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów niekolejowych na tereny kolejowe.

§ 15. W granicach obszarów objętych ustaleniami planu nie występują tereny wymagające określenia sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 16. Określa się 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% dla wszystkich terenów objętych planem, z wyłączeniem terenów dróg publicznych.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Paweł Nakonieczny

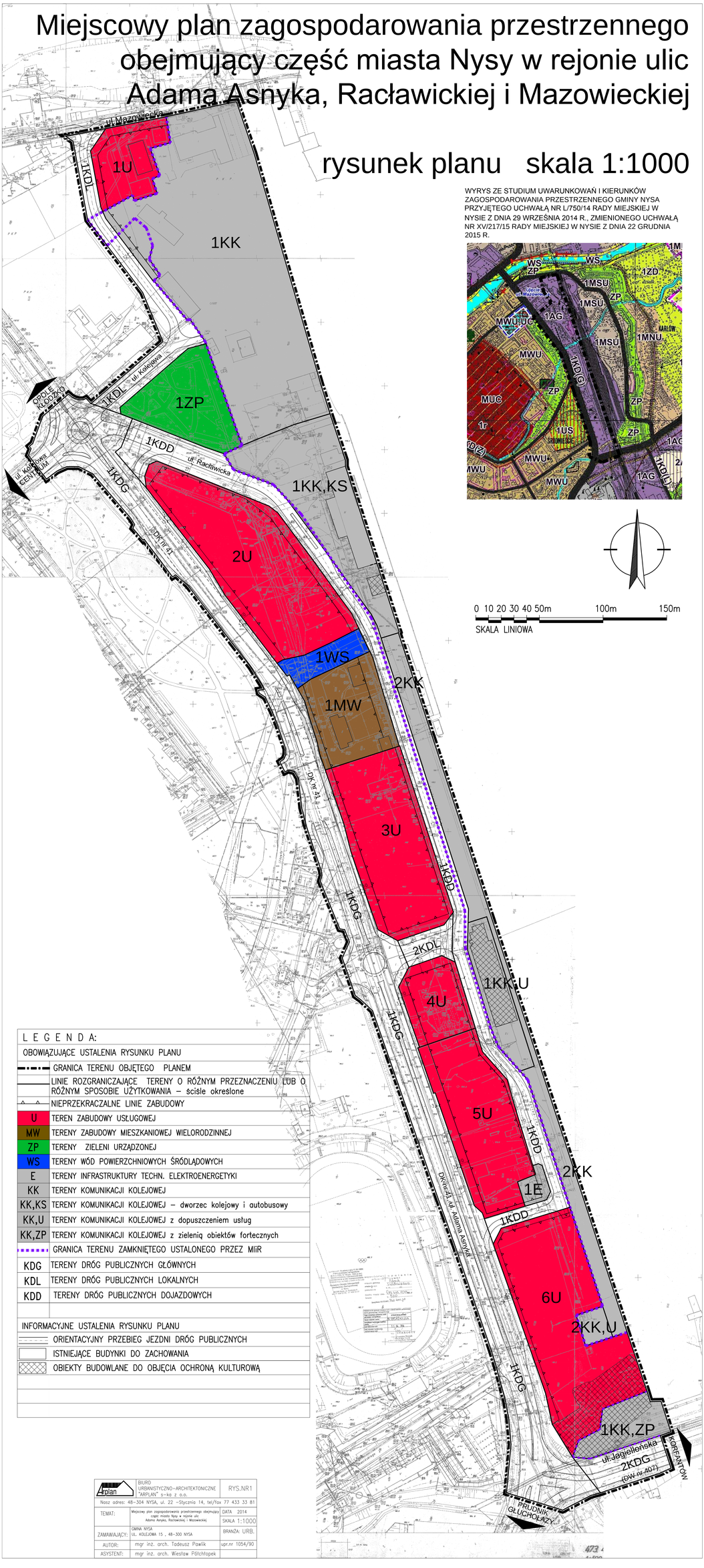
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/360/16
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 30 września 2016 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej

rysunek planu skala 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR L/750/14 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2014 R., ZMIENIONEGO UCHWAŁĄ NR XV/217/15 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 22 GRUDNIA 2015 R.

0 10 20 30 40 50m 100m 150m
SKALA LINIOWA



L E G E N D A:	
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA RYSUNKU PLANU	
	GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA – ściśle określone
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
E	TERENY INFRASTRUKTURY TECHN. ELEKTROENERGETYKI
KK	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ
KK,KS	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ – dworzec kolejowy i autobusowy
KK,U	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ z dopuszczeniem usług
KK,ZP	TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ z zielenią obiektów fortecznych
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO USTALONEGO PRZEZ MIiR
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
INFORMACYJNE USTALENIA RYSUNKU PLANU	
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG JEZDNI DRÓG PUBLICZNYCH
	ISTNIEJĄCE BUDYNKI DO ZACHOWANIA
	OBIEKTY BUDOWLANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ KULTUROWĄ

Arplan	BIURO URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE "ARPLAN" s-ka z o.o.	RYS.NR1
Nosz adres: 48-304 NYSA, ul. 22 -Stycznia 14, tel/fax 77 433 33 81		
TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej	DATA 2014 SKALA 1:1000
ZAMAWIAJĄCY:	GMINA NYSA UL. KOLEJOWA 15 , 48-300 NYSA	BRANŻA: URB.
AUTOR:	mgr inż. arch. Tadeusz Pawlik	upr.nr 1054/90
ASYSTENT:	mgr inż. arch. Wiesław Półchłopek	

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/360/16

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 30 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej.

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778, ze zm.),

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

- odrzuca uwagę Spółki Cywilnej B. Jaworska, J. Jaworski zawartą w piśmie z dnia 20.06.2016 r. dotyczącą wykreślenia w projekcie planu zapisu w § 10 ust. 8 dotyczącego zakazu na terenach objętych planem prowadzenia handlu obwoźnego. Powyższy zapis ma na celu wprowadzenie zasad chroniących i kształtujących ład przestrzenny oraz zapewniających estetykę śródmieścia Nysy. Handel obwoźny przewidziany jest w obrębie targowiska miejskiego oraz na obszarach, którymi dysponuje Nyski Zarząd Nieruchomości.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/360/16

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 30 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 216 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.) Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

Inwestycje infrastruktury technicznej oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zostały określone w ustaleniach planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej.

1. Na terenach objętych planem przewiduje się następujące inwestycje infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) budowa nowo wydzielonych dróg KDD,

b) budowa nowych sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie prowadzić będą właściwe jednostki gminne. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Wszystkie zadania realizowane będą zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisami odrębnymi.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Nysa. Inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nysie

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej.

Sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej ma na celu stworzenie podstaw do zaplanowanego i konsekwentnego gospodarowania terenami o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową. W planie wydzielone zostały również tereny komunikacji kolejowej, znajdujące się w granicach terenu zamkniętego ustalonego przez Ministra Infrastruktury i Rozwoju, istniejącej zabudowy mieszkaniowej, publicznej zieleni urządzonej oraz tereny istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru staromiejskiego Nysy.

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), na podstawie uchwały XLIII/655/14 z dnia 13 lutego 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej.

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego była aktualizacja zagospodarowania i zmiany parametrów zabudowy ustalonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym obszaru miejskiego gminy Nysa w rejonie ul. Asnyka uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LVI/678/2002 z dnia 26 kwietnia 2002 r. (z późniejszymi zmianami) w oparciu o zgłoszone wnioski. W nowym planie wprowadzono ustalenia dotyczące przeznaczenia, warunków zabudowy i zagospodarowania dla terenów komunikacji kolejowej, na których znajdują się m.in. dworzec kolejowy i autobusowy. Wprowadzono również ustalenia na część terenów kolejowych nieobjętych wcześniejszymi ustaleniami planistycznymi.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonego uchwałą Rada Miejskiej w Nysie Nr L/750/14 z dnia 29 września 2014 r., zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XV/217/2015 z dnia 22 grudnia 2015r., które w uwarunkowaniach i kierunkach zagospodarowania wskazują tereny objęte planem jako tereny położone w strefie aktywizacji gospodarczej miasta i tereny kolejowe.

W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1.Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę położenie terenu (przy drodze krajowej nr 41 ul. Asnyka, i przy drodze wojewódzkiej – obwodnicy ul. Jagiellońskiej, przy drogach gminnych ul. Kolejowej, Racławickiej) i przeznaczenie obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono z uwzględnieniem sąsiedztwa terenów kolejowych, linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy. W zagospodarowaniu utrzymano publiczną zieleń parkową z okazałym starodrzewem, w sąsiedztwie dworca kolejowego. Na terenie objętym planem nie stwierdzono form ochrony przyrody podlegających ochronie.

2.Wymagania ochrony środowiska oraz wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono, ustalając m.in. zakaz lokalizacji na terenach usługowych przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć związanych z infrastrukturą techniczną i stacji paliw na terenie 3U (kwalifikowanej jako przedsięwzięcie mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko), nakaz stosowania urządzeń techniczno - technologicznych minimalizujących oddziaływanie na środowisko i sąsiednią zabudowę, nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami szczególnymi zakładając ich minimalizację i segregację, nakaz odprowadzenia ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków opadowych do systemu kanalizacji deszczowej, przy czym z jezdni i utwardzonych parkingów po ich uprzednim

podczyszczeniu, wody opadowe niezanieczyszczone dopuszcza się odprowadzać do gruntu (studzienki chłonne, zbiorniki koszowe, oczka wodne), nakaz przyjęcia na terenie zabudowy mieszkaniowej (MW) dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, nakaz utrzymania zieleni na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę. Dla stacji paliw ustalono dodatkowo nakaz wyposażenia w zabezpieczenia przed przedostawaniem się substancji ropopochodnych do gruntu i wód gruntowych oraz monitoring wód gruntowych (piezometry) oraz hermetyzację gospodarki paliwowej.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez określenie zasad odnoszących się do zachowania ukształtowania przestrzennego i bryłowego, wystroju architektoniczno-budowlanego oraz zachowanych historycznych elementów obiektów budowlanych wyszczególnionych w planie oraz postępowania w przypadku odkrycia obiektów zabytkowych w trakcie prowadzenia robót ziemnych. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków.

4.Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez nakaz wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5.Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez wprowadzenie funkcji usługowych (w tym stacji paliw) na terenie dobrze skomunikowanym położonym przy dworcu kolejowym i autobusowym w sąsiedztwie obszaru staromiejskiego Nysy. Zagospodarowanie terenów usługowych wprowadzone zostało w oparciu o wniosek właściciela terenu. Teren objęty planem nie znajduje się w obszarze zagrożenia powodziowego.

6.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Śląsko - Małopolski Odział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW). Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

7.Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w zakresie utrzymania publicznej zieleni o charakterze parkowym, wprowadzenia ustaleń dla dworca kolejowego i autobusowego na terenie komunikacji kolejowej. Wprowadzono ponadto wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni dróg publicznych. W ustaleniach dopuszczono inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, których lokalizacja odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu uwzględniają wnioski złożone do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy.

8.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. W planie zabezpieczono ochronę terenów kolejowych w dostosowaniu do przepisów odrębnych. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez PKP Linie Kolejowe S.A.

9.Podczas prac nad projektem planu zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:

a) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (do dnia 01.07.2014 r.),

b) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (wyłożenie od 20.05.2015r. do dnia 19.06.2015r. z terminem dodatkowym na składanie uwag do 06.07.2015r.),

c) zorganizowanie w dniu 18 czerwca 2015r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

d) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (ponowne wyłożenie od 04.05.2016r. do dnia 03.06.2016r. z terminem dodatkowym na składanie uwag do 20.06.2016r.),

e) zorganizowanie w dniu 31 maja 2016r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10.Do projektu planu ponownie wyłożonego do publicznego wglądu zgłoszona została uwaga dotycząca wprowadzenia handlu obwoźnego odrzucona w ramach rozstrzygnięcia przez Burmistrza Nysy.

11.Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

12.Obszar opracowania jest w zasadniczej części zabudowany i wyposażony w infrastrukturę techniczną. Zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z wodociągu miejskiego.

13.Nowa zabudowa usługowa zlokalizowana została przy drodze krajowej, wojewódzkiej i sieci ulic gminnych. Zminimalizowana została tym samym transportochłonność wprowadzonego planem układu przestrzennego.

14.Teren objęty planem zagospodarowany jest zgodnie z obowiązującym planem z 2002 r. ze zmianą z 2009 r. i zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jako podstawowe utrzymuje się przeznaczenie terenu pod usługi i komunikację kolejową. W planie nie wprowadza się dodatkowych terenów mieszkaniowych.

15.Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wyniki analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały ujęte w uchwale Rady Miejskiej w Nysie nr XLVI/699/14 z dnia 28.05.2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały z analizy wynika nieaktualność planu miejscowego obszaru miejskiego gminy Nysa w rejonie ul. Asnyka uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LVI/678/2002 z dnia 26 kwietnia 2002r. oraz zmiany tego planu uchwalonej uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXXIX/616/2009 z dnia 27 listopada 2009 r. Podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu z dnia 13 lutego 2014 r. jest zgodna z wynikami w/w analizy.

Ze względu na charakter planu miejscowego wynikający z przeznaczenia terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała korzystny wpływ na finanse publiczne oraz na budżet gminy. Wynika to ze sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu".

Gmina poniesie wydatki związane z realizacją ustaleń planu w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej. Prognozowane dochody w formie podatków wystąpią po zrealizowaniu zabudowy usługowej związanej głównie z prowadzeniem działalności gospodarczej (podatek od budynków użytkowych i in.). Docelowe dochody szacuje się na poziomie ok.185 tys. zł.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Adama Asnyka, Racławickiej i Mazowieckiej, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.