UCHWAŁA NR XLII/614/17
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 8 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej

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, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr XV/216/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, uchwalonego uchwałą nr XV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będący integralną częścią planu i stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

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

6. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów oraz krajobrazów priorytetowych;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;

8) granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie,

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

10) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;

11) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;

12) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;

13) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;

14) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

7. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące oznaczenia planu:

a) granica obszaru objętego planem,

b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbol terenu,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy,

e) obiekt w ewidencji zabytków,

f) szpaler drzew,

g) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%),

h) symbol wymiarowania,

i) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody;

2) oznaczenie informacyjne:

a) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,

b) granica obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych,

c) propozycja podziału nieruchomości.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **mieszkania towarzyszące** - nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;

2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia zabudowy ograniczająca fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązująca na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linią zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;

3) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu, w granicach danej nieruchomości gruntowej;

4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 45% powierzchni terenu, w granicach danej nieruchomości gruntowej;

5) **szpaler drzew** - pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;

6) **usługi** - działalność gospodarcza z zakresu usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, działalność wytwórcza, zawodowa i świadczenie innych usług;

7) **usługi drobne** - działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych, z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości w emisji substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

8) **usługi gastronomii** - restauracje, bary, kawiarnie, cukiernie, winiarnie, puby, wraz z obiektami im towarzyszącymi;

9) **usługi sportu i rekreacji** - kryte i terenowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, wraz z obiektami im towarzyszącymi.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej:

a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN,U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

c) **U** - teren zabudowy usługowej,

d) **P,U** - tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;

2) tereny zieleni i wód powierzchniowych:

a) **Z,U** - teren zieleni urządzonej i zabudowy usługowej,

b) **Z** - teren zieleni urządzonej,

c) **ZL** - teren lasu,

d) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych;

3) tereny komunikacji:

a) **KDZ** - teren ulicy zbiorczej,

b) **KDL** - teren ulicy lokalnej,

c) **KDD** - teren ulicy dojazdowej,

d) **KDW** - teren drogi wewnętrznej,

e) **KDP** - teren ciągu pieszego;

4) tereny parkingu: **KS.**

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki - maksymalnie 15 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 30 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązuje utrzymanie poziomu emisji substancji (wprowadzonych bezpośrednio lub pośrednio w wyniku działalności człowieka do wód, powietrza, gleby lub ziemi) oraz emisji energii (takich jak: hałas, wibracje, gazy, pyły, substancje złowonne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;

2) część obszaru objętego planem w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

3) część obszaru objętego planem w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

4) część obszaru objętego planem w granicach wskazanych na rysunku planu znajduje w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego - scenariusz całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych;

5) na terenie 4P,U/3 znajdują się ujęcia wody, dla których ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej decyzją Starosty Nyskiego nr ROŚ.6341.37.2011.EM z dnia 25.07.2011 r.;

6) obszar objęty planem położony jest 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), oraz jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) Płuta o kodzie PLRW60001712714.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na terenie **1MN/3** przy ulicy Nowowiejskiej 51 oraz na terenie **1MN/5** przy ulicy Strzelców Bytomskich 6, znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków, wskazane na rysunku planu;

2) przedmiotem ochrony obiektów, o których mowa w pkt 1, są:

a) gabaryt budynku,

b) forma dachu budynku,

c) zabytkowy wystrój elewacji;

3) obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej teren **5Z,U/1**, w którym znajduje się zespół fortyfikacji „Fort Dolny" – fort III, wpisany do ewidencji zabytków;

4) w strefie, o której mowa w pkt 3:

a) obowiązuje zachowanie fosy fortecznej,

b) należy usunąć betonowe nawierzchnie placu,

c) obowiązuje zachowanie bramy z kratą forteczną oraz stalowych bram i zamknięć schronów;

5) w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych obowiązuje wymóg przeprowadzania badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) tereny ulic publicznych (**KDZ, KDL, KDD**) ustala się jako przestrzenie publiczne;

2) wymagania dotyczące zasad zagospodarowania określone zostały w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 100 m^2 dla zabudowy usługowej,

c) 2 m^2 dla pozostałych;

2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 10 m dla zabudowy usługowej,

c) 1 m dla pozostałych;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 10 stopni a 100 stopni.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym;

2) dojazd do terenów dopuszcza się od terenów przyległych ulic zbiorczych (**KDZ**), lokalnych **(KDL)**, dojazdowych (**KDD**) oraz dróg wewnętrznych (**KDW**);

3) dopuszcza się lokalizację stojaków na rowery;

4) obowiązuje minimalna ilość miejsc do parkowania pojazdów, towarzysząca poszczególnym przeznaczeniom terenu, zgodnie z następującymi wskaźnikami:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej - 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej,

c) dla produkcji, składów i magazynów - 4 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy;

5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;

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

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

1) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty budowlane z nią związane na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;

2) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;

3) zapewnienie dostępu dla potrzeb eksploatacyjnych i konserwacyjnych do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych obowiązuje:

a) odprowadzenie wód opadowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych z dachów i tarasów budynków w celu ich gospodarczego wykorzystania i dalszej infiltracji do gruntu w obrębie działki,

c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych,

d) podczyszczanie i zneutralizowanie węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych, jeśli takie wystąpią na terenach utwardzonych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika,

e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:

a) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej,

b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;

8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:

a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych źródeł ciepła,

b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, o mocy nieprzekraczającej 100 kW, lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, a także z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW,

b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,

c) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;

10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi drobne,
- zieleń urządzona,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,

b) części terenów 1MN/1 i 1MN/4 znajdują się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

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

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

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej i bliźniaczej,

b) usługi drobne dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe;

c) parkingi dopuszcza się jako jednokondygnacyjne garaże,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

e) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,

f) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 0,9,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - 11 m,

- gospodarczych i garaży - 5 m,

j) geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni oraz dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maksymalnie do 12 stopni,

k) dla budynków niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w lit. f-j, z robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę;

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

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/11**obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) uzupełniające:

- usługi drobne,

- zieleń urządzona,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody: w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska;

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

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

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej,

b) usługi drobne dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe;

c) parkingi dopuszcza się jako jednokondygnacyjne garaże,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

e) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna – 0,9,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 50% powierzchni działki budowlanej,

h) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – minimalna 6 m, maksymalna 9 m,

- gospodarczych i garaży – maksymalna 5 m,

i) geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni oraz dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maksymalnie do 12 stopni,

j) dla budynków niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w lit. e-i, z robót budowlanych dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji,
- zieleń urządzona,
- ciągi piesze i rowerowe,
- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) w zakresie ochrony przed hałasem tereny kwalifikują się jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska,

b) części terenów 2MN,U/2 i 2MN,U/3 znajdują się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej i bliźniaczej,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,2,

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

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 40% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu:

- mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - minimalna 6 m, maksymalna 9 m,
- gospodarczych i garaży – maksymalna 5 m,

h) geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni oraz dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maksymalnie do 12 stopni,

i) dla budynków niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w lit. d-h oraz dla istniejących budynków wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę;

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

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3U/1 i 3U/2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń urządzona,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) teren 3U/1 znajduje się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

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

a) obowiązują szpalery drzew wskazane na rysunku planu**,**

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;

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

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

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

g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 11 m,

h) geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni oraz dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maksymalnie do 12 stopni;

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

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4P,U/1, 4P,U/2, 4P,U/3 i 4P,U/4** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa;

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji,

- mieszkania towarzyszące,

- zieleń urządzona,

- wody powierzchniowe śródlądowe,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

2) część teren 4P,U/4 znajduje się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,

c) obowiązują szpalery drzew wskazane na rysunku planu,

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

e) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,

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

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

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4P,U/5 i 4P,U/6** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa;

b) uzupełniające:

- zieleń urządzona,

- wody powierzchniowe śródlądowe,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) obowiązuje szpaler drzew wskazany na rysunku planu**,**

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

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

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 stopni;

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

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4P,U/7** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny,

- zabudowa usługowa,

b) uzupełniające:

- zieleń urządzona,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy;

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 3,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 90% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej,

f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 15 m,

g) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maks. 12 stopni;

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

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5Z,U/1** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona,

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a;

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

- usługi sportu i rekreacji,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

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

a) w ramach przeznaczenia zabudowa usługowa dopuszcza się wyłącznie usługi turystyczne i usługi gastronomii,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 1,

d) powierzchnia zabudowy - maks. 30% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - minimalna 6 m, maksymalna 9 m,

g) geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni oraz dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maksymalnie do 12 stopni;

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

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5Z,U/2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- zieleń urządzona,

- zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

b) uzupełniające:

- usługi sportu i rekreacji,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

a) w ramach przeznaczenia zabudowa usługowa dopuszcza się wyłącznie usługi drobne i usługi gastronomii;

b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,

c) obowiązują szpalery drzew wskazane na rysunku planu,

d) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 0,3,

e) powierzchnia zabudowy - maks. 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 70% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - minimalna 6 m, maksymalna 9 m,

h) geometria dachu - dachy spadziste, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35 stopni do 45 stopni oraz dachy o kącie nachylenia połaci dachowych - maksymalnie do 12 stopni;

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

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6Z/1, 6Z/2, 6Z/3 i 6Z/4** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: zieleń urządzona,

b) uzupełniające:

- wody powierzchniowe śródlądowe,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7ZL** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: lasy;

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

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8WS/1 i 8WS/2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe,

b) uzupełniające:

- zieleń urządzona,

- ciągi piesze i rowerowe,

- urządzenia infrastruktury technicznej;

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

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **9KS/1** i **9KS/2** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: parking,

b) uzupełniające:

- urządzenia infrastruktury technicznej,

- zieleń urządzona,

- ciągi piesze i rowerowe;

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

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

1) przeznaczenie terenu: ulica zbiorcza;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 1KDZ/1 - 18 m, dla 2KDZ/2 - 36 m i 1KDZ/3 - 20 m;

3) części terenów 1KDZ/1, 1KDZ/2 i 1KDZ/3 znajdują się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

4) obowiązują szpalery drzew wskazane na rysunku planu;

5) tereny ustala się na cele publiczne;

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

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

1) przeznaczenie terenu: ulica lokalna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 2KDL/1 - 21 m, dla 2KDL/2 - 20.5 m, dla 2KDL/3 - 7 m;

3) tereny ustala się na cele publiczne;

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

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

1) przeznaczenie terenu: ulica dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 3KDD/1 - 14 m, dla 3KDD/2 - 9.5 m, dla 3KDD/3 - 12 m, dla 3KDD/4 - 20.5 m, dla 3KDD/5 - 10 m, dla 3KDD/6 - 5.5 m, dla 3KDD/7 - 9 m, dla 3KDD/8 - 6 m, dla 3KDD/9 - 5 m, dla 3KDD/10 - 4.5 m, dla 3KDD/11 - 4 m, dla 3KDD/12 - 10 m, dla 3KDD/13 - 8 m, dla 3KDD/14 - 9 m, dla 3KDD/15 - 8 m, dla 3KDD/16 - 7 m;

3) część terenu 3KDD/8 znajduje się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

4) tereny ustala się na cele publiczne;

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

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4KDW/1, 4KDW/2 i 4KDW/3** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 4KDW/1 i 4KDW/2 - 10 m, dla 4KDW/3 - 6 m;

3) część terenu 4KDW/1 znajduje się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

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

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

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających: dla 5KDP/1 - 4.5 m, dla 5KDP/2 - 12.5 m;

3) teren 5KDP/2 znajduje się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią (obszar narażony na zalanie wodami Q1%), w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;

4) tereny ustala się na cele publiczne;

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

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

Wiceprzewodniczący Rady

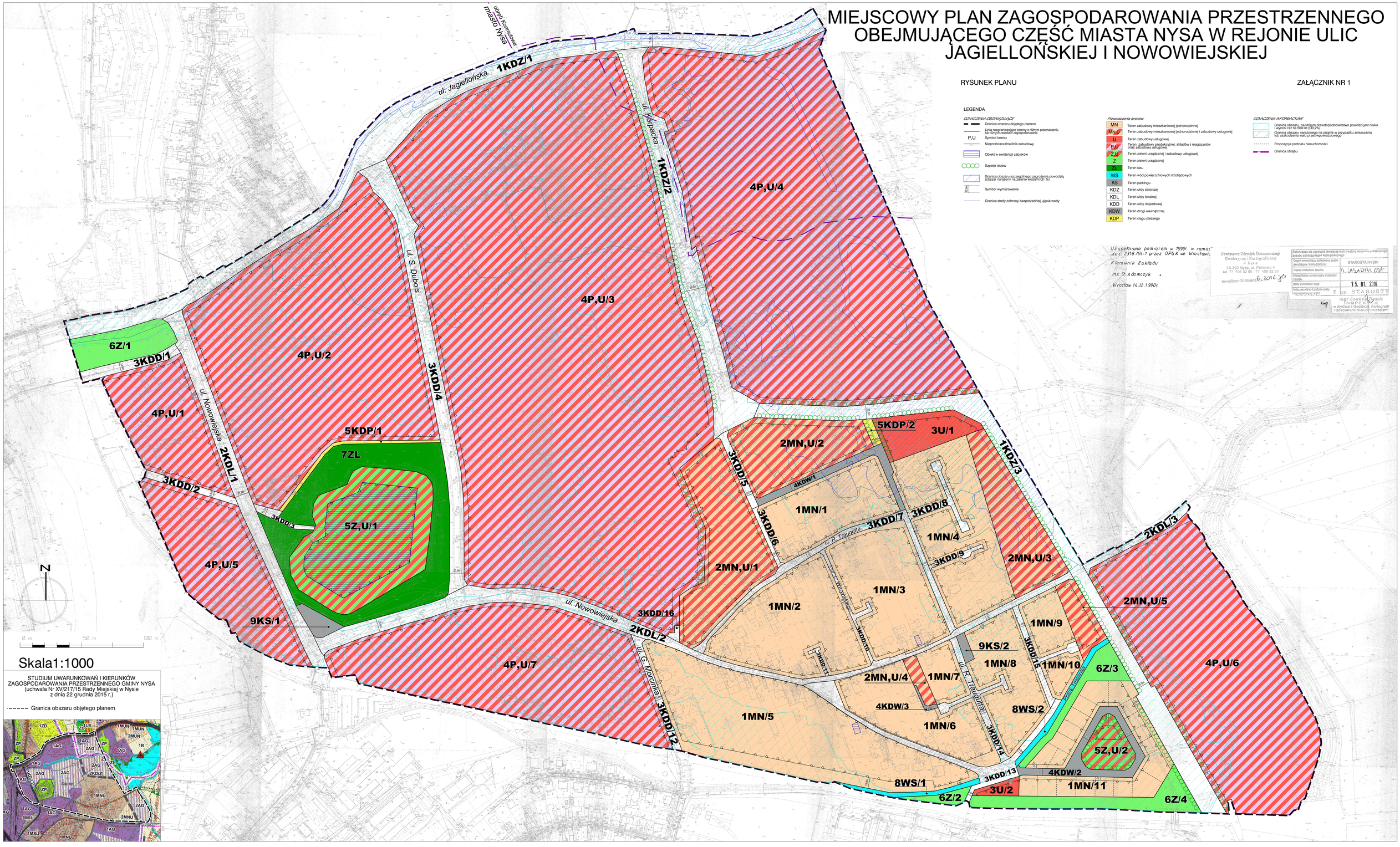
Stanisław Czepiel

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLII/414/17
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 8 września 2017 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIASTA NYSA W REJONIE ULIC JAGIELLOŃSKIEJ I NOWOWIEJSKIEJ

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1



Uzupełniono pomiarem w 1990r w ramach dz. 2318/VI-1 przez OPGK we Wrocławiu

Kierownik Zakładu

inż. St. Adamczyk

Wrocław 14.12.1990r.

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Nysie
48-300 Nysa, ul. Parkowa 4
tel. 77 408 52 00 77 408 52 37
Identyfikator GO-BL6041 6.2016.30

Podwładnica się zgodność niniejszej kopii z wyciągu materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA NYSKI
Nazwa materiału zasobu	MIEJSCOWY PLAN
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	15. 01. 2016
Imię, nazwisko i podpis osoby wyposażonej w pieczęć	Z up. STAROSTY mgr Joanna Kusak INSPEKTOR w Wydziale Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami

Strona 16

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/614/17

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 8 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W związku z brakiem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/614/17

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 8 września 2017 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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Nysie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XV/216/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa* przyjętego uchwałą nr XV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r., określającym politykę przestrzenną gminy, przedmiotowy obszar znajduje się w granicach terenów 1MNU - tereny istniejącej zabudowy o niskiej intensywności, 2MNU - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, 1AG - tereny istniejących aktywności gospodarczych obejmują tereny wszystkich form działalności gospodarczej (zakłady przemysłowe, składy, magazyny, drobna wytwórczość, hurtownie produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, rzemiosło produkcyjne i usługowe, w tym sprzedaż paliw wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, handel hurtowy lub detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2), 2AG - tereny projektowanych aktywności gospodarczych obejmują tereny przeznaczone dla wszystkich form działalności gospodarczej (zakłady przemysłowe, składy, magazyny, drobna wytwórczość, hurtownie produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, rzemiosło produkcyjne i usługowe, w tym sprzedaż paliw wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, handel hurtowy lub detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2), ZP - Tereny zieleni urządzonej obejmują tereny zieleni parkowej, urządzonej, izolacyjnej oraz nieurządzonej.

Teren ten położony jest w południowo-wschodniej części Nysy. Przeważająca część planu znajduje się w granicach miasta Nysa, pozostała część należy do obrębu Konradowa. Projekt planu zlokalizowany jest w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej, w odległości około 1,5 km od centrum Nysy. Obszar dostępny jest dla komunikacji kołowej oraz z poziomu miejskiej komunikacji zbiorowej.

Obszar objęty planem położony jest w przeważającej części w terenie zainwestowanym, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXVII/461/04 z dnia 24 sierpnia 2004 r., zmieniona: uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXXII/476/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r., uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr VI/77/11 z dnia 30 marca 2011 r.).

W granicach przedmiotowego terenu zlokalizowana jest głównie zabudowa produkcyjna, zabudowa usługowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z wnioskiem inicjującym przystąpienie do sporządzania planu, planuje się rozwijać w południowo-wschodniej części planu zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ponadto przeważającą część planu planuje się przeznaczyć na rozwój zabudowy produkcyjnej i usługowej. Celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do aktywizacji obszaru objętego planem, a także określą parametry przyszłej zabudowy. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się głównie na istniejącej sieci dróg, jednak ze względu na znaczny obszar objęty planem konieczne jest wytyczenie nowych powiązań komunikacyjnych przewidzianych już na etapie Studium, a także uzupełnienie sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych.

Projekt planu jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę i kontynuację istniejących funkcji produkcyjnych, usługowych oraz mieszkaniowych.

W związku z tym, że przedmiotowy obszar usytuowany jest na terenach zurbanizowanych, wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na istniejący dostęp do komunikacji publicznej jak i indywidualnej w obszarze objętym planem.

Na terenie opracowania nie występują obiekty lub obszary chronione w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody*. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że zagospodarowanie terenu nie spowoduje uciążliwości dla środowiska. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie sposobu postępowania w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych, a także poprzez wskazanie obiektów ujętych w ewidencji zabytków i określenie przedmiotu ich ochrony.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajdują, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od nieruchomości i wydatki na rozwój infrastruktury.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostały uwzględnione w ustaleniach ogólnych.

W związku z powyższym, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu wprowadzono rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pracach nad projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jaki i jawność i przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

-umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 22 marca 2016 r. do dnia 13 kwietnia 2016 r. (w wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek),

-zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej,

-umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 5 czerwca 2017 r. do 5 lipca 2017 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 3 lipca 2017 r., a także o terminie składania uwag do 20 lipca 2017 r.

W wyżej wymienionym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy *Nysa*.

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

Plan sporządzono zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedu planistycznych i może być przedmiotem uchwalenia.