

Projekt

z dnia 15 stycznia 2021 r.

Zatwierdzony przez

.....
**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 2021 r.

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

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

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 w skali 1:1000, stanowiący jego integralną część,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3.
- 4) dane przestrzenne o których mowa w art 67a ustawy.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązujące są:

- 1) granice opracowania planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia wymiarów (m);
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) oznaczenia przeznaczenia terenów zawierające symbol przeznaczenia terenu oraz numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 7) oznaczenia obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) budynek z dominantą;
- 9) granice terenu rekreacyjno - wypoczynkowego.

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

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

Rozdział 2.

Definicje i zasady ogólne

§ 4. Ilekróć jest mowa o:

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

§ 5.1. Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

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

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. Obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do ujścia", o kodzie PLRW6000191299, stanowiącej część scalonej części wód "Nysa Kłodzka od zbiornika Nysa do Odry" (SO0912).

2. Zakazuje się:

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

3. Nakazuje się:

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

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

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

- 1) dla terenów o symbolach MW/MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dla terenów o symbolach MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 3) dla terenów o symbolach ZP, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 4) dla terenów o symbolach: 1UZ, 2UZ, jak dla terenów szpitali w miastach;
- 5) dla terenu o symbolu UO, jak dla terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

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

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

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

Rozdział 4.

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

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

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

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

3. Zakres ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje:

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

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

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

6. Ochronie podlegają zabytki archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 5.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. O ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej zakazuje się: lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem: obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania położonych na terenie budowy oraz ustawiania barakowozów używanych przy wykonywaniu robót budowlanych, badaniach geologicznych i pomiarach geodezyjnych oraz obiektów i urządzeń wymienionych w § 9 ust. 2.

Rozdział 6.

Ustalenia granic terenów rekreacyjno – wypoczynkowych:

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

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

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 10. 1. Ustalenia dotyczące komunikacji:

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

2. Zasady w zakresie sieci wodociągowych:

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

3. Zasady w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

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

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

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

6. Zasady w zakresie systemu energetycznego:

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

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

Rozdział 8.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo - handlowych;
- 2) dopuszcza się urządzenia techniczne i zielen zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

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

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

Rozdział 10.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej :

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić - 350 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 12 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 100°±10°.

2. Dla terenów: zabudowy mieszkaniowej i usługowej;

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 50 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 10 m;
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 100°±10°.

3. Dla pozostałych terenów:

- 1) minimalna wielkość działki powinna wynosić 2 m²;
- 2) minimalna szerokość działki powinna wynosić 1 m,
- 3) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 100°±10°.

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

Rozdział 11.

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

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

2. Uwzględnia się zgodnie z przepisami odrębnymi:

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

Rozdział 12.

Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

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

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

4) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP.

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

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla zabudowy mieszkaniowej

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 40%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 1,20,
 - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,

- g) dachy strome, wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°;
- 4) stawkę procentową na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi bytowe;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 90%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 20%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 2,50,
 - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) wysokość zabudowy budynków max. 15 m,
 - g) dachy strome wielospadowe, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, oraz dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°,
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia z wyłączeniem opieki szpitalnej, usługi bytowe, usługi oświaty;
- 2) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 1,0,
 - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na samochód osobowy na 1 lokal mieszkalny,
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,
 - g) dachy strome wielospadowe, o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, oraz dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Ustalenia szczegółowe dla zabudowy usługowej

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

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

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi bytowe, usługi oświaty;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 50%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 2,50,
 - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ,
 - co najmniej 0,1 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego na jednej zmianie,
 - f) wysokość zabudowy budynków max. 18 m,
 - g) dachy strome wielospadowe, dwuspadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, oraz dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°.
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usług zdrowia z wyłączeniem opieki szpitalnej, tereny usług komunikacji, tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi bytowe, usługi oświaty, ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo - rowerowe
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 70%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 30%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 2,50,
 - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - co najmniej 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - f) wysokość zabudowy budynków max. 18 m,
 - g) dachy płaskie o kątach nachylenia połaci dachowej do 12°.
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usług oświaty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi bytowe, usługi zdrowia z wyłączeniem opieki szpitalnej;
- 3) obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zgodnie z § 7;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy, jak oznaczono na rysunku planu;
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max. 30%,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej min. 50%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy min. 0,01, max 0,9,
 - e) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - co najmniej 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - co najmniej 0,5 miejsca parkingowego na każdego zatrudnionego;
 - f) wysokość zabudowy budynków max. 12 m,
 - g) dachy strome wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°,
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenów zieleni i wód

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: ciągi piesze, ciągi rowerowe, ciągi pieszo - rowerowe;

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

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

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

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

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

Rozdział 15.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

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

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

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

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDPL ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren placu w ciągu drogi publicznej dojazdowej;
- 2) parametry w liniach rozgraniczających 10 m oraz 44 m x 48,5 m w miejscu wskazanym na rysunku planu;

- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0,01 %.

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

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

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

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

**Rozdział 16.
Ustalenia końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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