



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 29 grudnia 2025 r.

Poz. 3395

UCHWAŁA NR XXV/360/25 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 19 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dębowej w Skorochowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) oraz w związku z uchwałą nr X/129/24 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dębowej w Skorochowie, Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dębowej w Skorochowie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa przyjętego uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r. wraz ze zmianą nr 1 przyjętą uchwałą nr LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Dębowej w Skorochowie, zwany dalej planem miejscowym, obejmujący obszar przedstawiony w części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, zwanej dalej rysunkiem planu miejscowego, będącej integralną częścią planu miejscowego i stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym 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 miejscowego.

6. Dane przestrzenne tworzone dla planu miejscowego stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

7. W planie miejscowym nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak potrzeby określania takich zasad;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich przestrzeni;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 4) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;

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

8. Obowiązujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) oznaczenie wymiarowania;
- 6) granica krajobrazu priorytetowego.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linię ograniczającą fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;
- 2) **zielony dach** – otwarta, porośnięta trwale roślinnością powierzchnia dachu, tarasu, stropu, z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych.

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

- 1) **UT-US-UK** - teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) **KDD** - teren drogi dojazdowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem miejscowym

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maksymalnie 20 m, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) wysokość, o której mowa w pkt 1, nie dotyczy budowli nieprzekrytych dachem, dla których nie może być większa niż 25 m, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

- 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, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 3) zakazuje się realizacji biogazowni oraz zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 5) obszar objęty planem położony jest w całości w zasięgu jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) „Zbiornik Nysa”, o kodzie PLRW600022125999;
- 6) obowiązuje wykonanie umocnień skarpy zabezpieczających przed zjawiskiem obniżania się terenu poniżej skarpy;

- 7) cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego Zbiornik Nyski o kodzie 16-332.16-06, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości 100 m² dla usług turystyki lub usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości 10 m dla usług turystyki lub usług kultury i rozrywki lub usług sportu i rekreacji;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego - w przedziale pomiędzy 45 stopni a 135 stopni;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 1, 2, pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz na cele komunikacyjne.

§ 7. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pośrednictwem terenów publicznych dróg dojazdowych usytuowanych poza obszarem objętym planem;
- 2) powiązania piesze, rowerowe i pieszo-rowerowe dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;
- 3) dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, pod warunkiem zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę sieci wodociągowej o średnicy przewodu nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje odprowadzenie wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe,
 - d) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej o średnicy rurociągów nie mniejszej niż 100 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej i lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła oraz z innych niż wolnostojące odnawialnych źródeł energii,

- b) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej o średnicy przewodu nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) obowiązuje zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii,
 - c) stacje transformatorowe, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, należy sytuować jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;
- 9) zakazuje się elektrowni wiatrowych;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy;
- 11) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wysokości zabudowy,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 8. Na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem **1UT-US-UK**:

- 1) ustala się przeznaczenie teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki;
- 2) w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się:
 - a) teren usług gastronomii,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług nauki;
- 3) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 2,4,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 3,6,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalna wysokość budynków nie może być większa niż 17 m,
 - g) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowej do 12 stopni,
 - h) obowiązuje zielony dach,
 - i) minimalna ilość miejsc postojowych - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem lit. j,
 - j) miejsca postojowe, o których mowa w lit. i, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, jako terenowe lub wbudowane w budynek,
 - k) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 miejsce postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 2 do 15,
 - 2 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 16 do 40,
 - 3 miejsca postojowe – jeżeli liczba miejsc wynosi od 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 4) 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%.

§ 9. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD:

- 1) ustala się przeznaczenie teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających - 7,3 m;
- 3) 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 1%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCA
RADY

Jolanta Trytko-Warczak

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXV/360/25
 Rady Miejskiej w Nysie
 z dnia 19 grudnia 2025 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY DĘBOWEJ W SKOROCHOWIE

rysunek planu miejscowego

ZAŁĄCZNIK NR 1



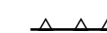
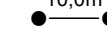

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSZA
 PRZYJĘTE UCHWAŁĄ NR VI/67/19 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 27 LUTEGO 2019 R.
 WRAZ ZE ZMIANĄ NR 1 PRZYJĘTA UCHWAŁĄ LXXXII/1164/23
 RADY MIEJSKIEJ W NYSIE Z DNIA 20 LISTOPADA 2023 R.





-  Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  Tereny z przewagą usług sportu i rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
-  Tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji nie kolidujących z funkcją mieszkaniową
-  Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 "Zbiornik Nyski"

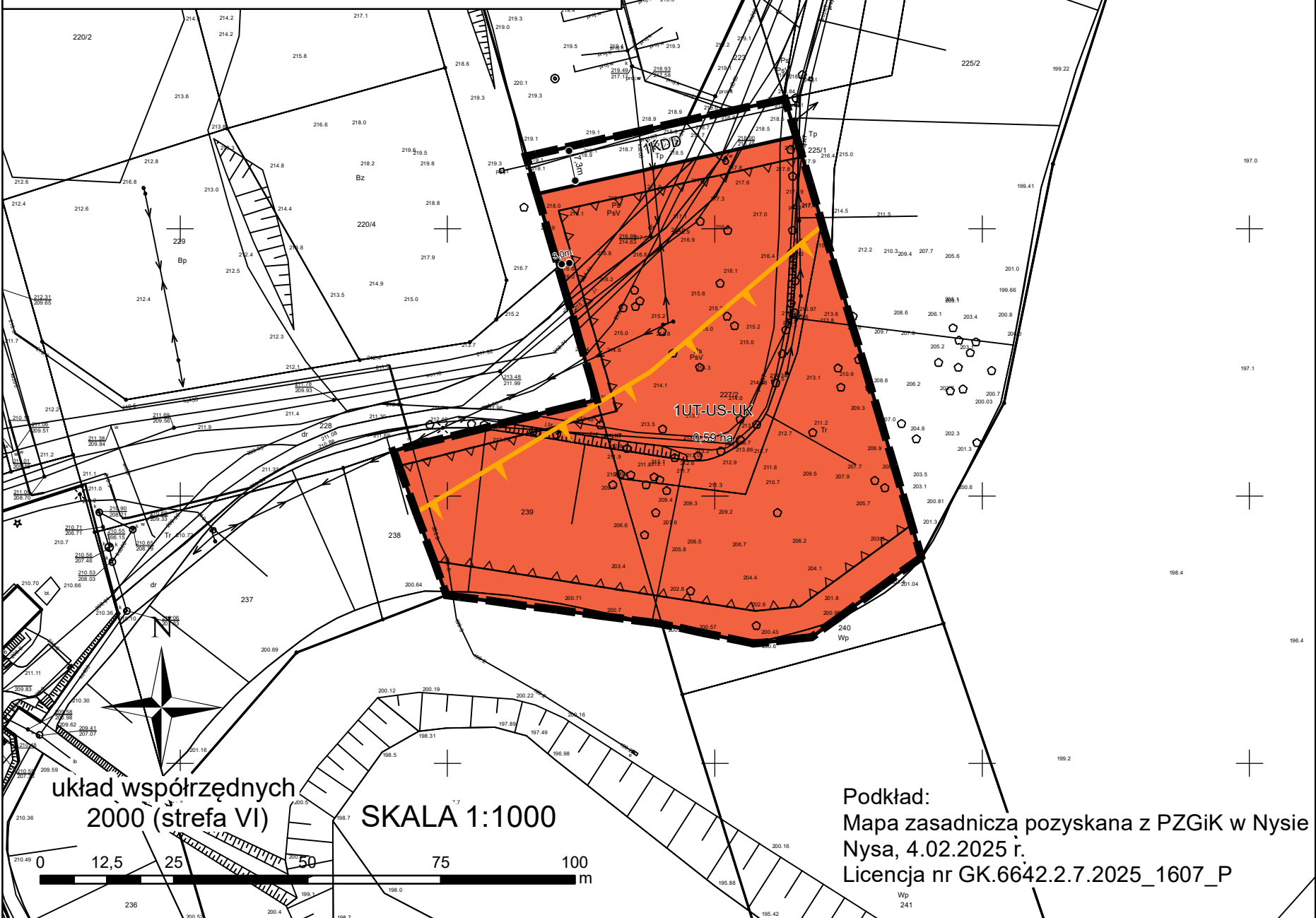
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- UT** Symbol terenu
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  10,0m Oznaczenie wymiarowania
-  Granica krajobrazu priorytetowego

Przeznaczenia terenów

-  **UT-US-UK** Teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki
-  **KDD** Teren drogi dojazdowej



Podkład:
 Mapa zasadnicza pozyskana z PZGiK w Nysie
 Nysa, 4.02.2025 r.
 Licencja nr GK.6642.2.7.2025_1607_P

Wp
 241

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/360/25
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 19 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W wyniku przeprowadzenia konsultacji społecznych nie wpłynęły uwagi do projektu planu, zatem odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXV/360/25
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 19 grudnia 2025 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.

Projekt planu nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zatem odstępuje się od rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/360/25

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 19 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.