

**Projekt**

z dnia 18 kwietnia 2017 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2017 r.

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

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, z 2017 r. poz. 730) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579, z 2017 r. poz. 730), w związku z uchwałą nr XII/163/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Towarowej, 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 Towarowej 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 Towarowej, 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. 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) szpaler drzew,
- f) budynek objęty ochroną konserwatorską,
- g) symbol wymiarowania;

2) oznaczenie informacyjne: granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.



## **§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:**

- 1) **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 linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** - część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie i zajmuje więcej niż 50% powierzchni terenu, w granicach danej nieruchomości gruntowej;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - część przeznaczenia terenu, która uzupełnia przeznaczenie podstawowe i zajmuje mniej niż 30% powierzchni terenu, w granicach danej nieruchomości gruntowej;
- 4) **szpaler drzew** - pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 5) **usługi** - działalność gospodarcza z zakresu usług handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, działalność wytwórcza, zawodowa i świadczenie innych usług.

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

- 1) teren zabudowy usługowej: **U**;
- 2) teren infrastruktury technicznej:
  - a) **C,O** - teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo i gospodarowanie odpadami,
  - b) **G** - teren infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 3) teren komunikacji: **KDD** - teren ulicy dojazdowej.

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych, innych niż budynki, maks. 17 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) na terenie C,O wysokość budowli nieprzekrytych dachem nie może być większa niż 68 m.

## **§ 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, substancje złowne, ścieki, niejonizujące promieniowanie elektromagnetyczne) - na poziomie nie wyższym niż określony w przepisach odrębnych;
- 2) części terenów **1U, 2U, 3C,O, 4G, 1KDD i 2KDD** znajdują się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, określonych na rysunku;
- 3) 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 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) obejmuje się ochroną konserwatorską budynek przy ul. Towarowej 5, wskazany na rysunku planu;
- 2) przedmiotem ochrony obiektu, o których mowa w pkt 1, są:
  - a) gabaryt budynku,
  - b) forma dachu budynku;



- 3) 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 (**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) 100 m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - b) 2 m<sup>2</sup> dla uzbrojenia terenu;
- 2) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) 10 m dla zabudowy usługowej,
  - b) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 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) dojścia i dojazdy dopuszcza się na wszystkich terenach wymienionych w § 3 pkt 1 i 2;
- 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 usługowej - 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) dla terenu ciepłownictwa i gospodarowania odpadami oraz terenu gazownictwa - 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 oraz ze studni głębinowej;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:



- a) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do tymczasowych szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczania w oczyszczalni ścieków;
- 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:
- 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, oraz z układu kogeneracji,
  - 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.

**§ 11. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:** dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe: zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - 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) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna - 1,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 11 m,
  - g) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 4) dojazd od terenów 1KDD i 2KDD;
- 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **3C,O** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe:
    - ciepłownictwo,
    - gospodarowanie odpadami,
  - b) uzupełniające:
    - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
    - zabudowa usługowa,
    - ciągi piesze i rowerowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 2,
  - d) powierzchnia zabudowy - maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - maks. 25 m,
  - g) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 3) dojazd od terenu 1KDD i ul. Jagiellońskiej usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem;
- 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.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **4G** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe: gazownictwo,
  - b) uzupełniające:
    - urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,



- zabudowa usługowa,
  - ciągi piesze i rowerowe;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) intensywność zabudowy: minimalna - 0,01, maksymalna 2,
  - d) powierzchnia zabudowy - maks. 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - maks. 20 m,
  - g) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 3) dojazd od terenu 1KDD;
- 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.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD** 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 1KDD – 9,6 m i dla 2KDD – 19,3 m;
- 3) tereny ustala się jako 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.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

**BURMISTRZ NYSY**  
*Kordian Kolbierz*

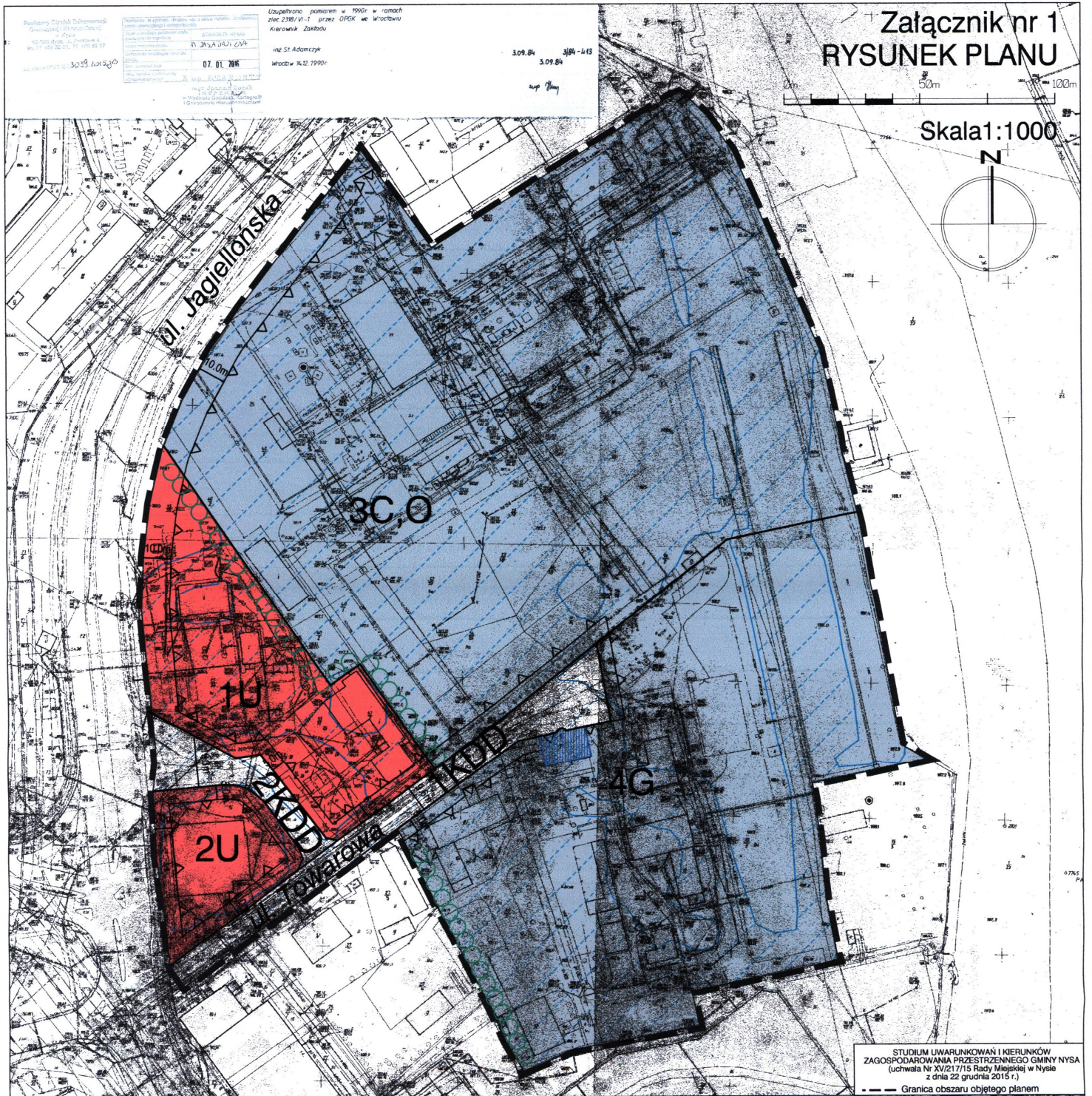
**INSPEKTOR**  
*Marzena Dąbrowska*

**Naczelnik Wydziału**  
*Sławomir Niewowarczyk*

**RADCA PRAWNY**  
*Aleksandra Markiewicz*



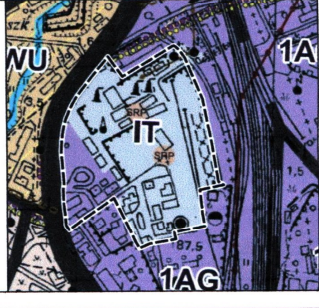
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ MIASTA NYSY W REJONIE ULIC JAGIELLOŃSKIEJ I TOWAROWEJ



<b>LEGENDA</b>		<b>Przeznaczenia terenów</b>	
<b>OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE</b>		<b>U</b>	Teren zabudowy usługowej
	Granica obszaru objętego planem	<b>C,O</b>	Teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo i gospodarowanie odpadami
	Linia rozgraniczająca tereny o różnych przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	<b>G</b>	Teren infrastruktury technicznej - gazownictwo
<b>U</b>	Symbol terenu	<b>KDD</b>	Teren ulicy dojazdowej
	Nieprzekraczalna linia zabudowy	<b>OZNACZENIE INFORMACYJNE</b>	
	Szpaler drzew		Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)
	Budynek objęty ochroną konserwatorską		
	Symbol wymiarowania		

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY NYSY (uchwała Nr XIV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r.)

--- Granica obszaru objętego planem





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia.....2017 r.

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

W związku z uwzględnieniem przez Burmistrza Nysy uwagi wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Towarowej, nie rozstrzyga się o sposobie jej rozpatrzenia.

BURMISTRZ NYSY  
*Kordian Kolbiarz*

INSPEKTOR  
*Marzena Dąbrowska*

Naczelnik Wydziału  
*Sławomir Pivotarczyk*



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia.....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.

BURMISTRZ NYSY  
*Kordian Kolbiarz*

INSPEKTOR  
  
Marzena Dąbrowska

Naczelnik Wydziału  
  
Sławomir Nowowarczyk

## Uzasadnienie

### **do uchwały Rady Miejskiej w Nysie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Towarowej.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę nr XII/163/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Towarowej.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa* przyjętego uchwałą nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r., zmienionego uchwałą nr XV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r., określającym politykę przestrzenną gminy, przedmiotowy obszar znajduje się w granicach terenów IT – teren infrastruktury technicznej oraz IAG - tereny istniejących aktywności gospodarczych.

Teren ten położony jest we wschodniej części śródmieścia Nysy, w sąsiedztwie ulicy Jagiellońskiej i Towarowej oraz linii kolejowej, w odległości około 1 km od historycznego centrum miasta. Obszar jest dobrze skomunikowany, dostępny dla komunikacji kołowej oraz z poziomu miejskiej komunikacji zbiorowej.

Obszar objęty planem położony jest w terenie zainwestowanym, gdzie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr XLV/672/10 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa obejmującego śródmieście Nysy z terenami przyległymi). W granicach przedmiotowej uchwały zlokalizowana jest głównie zabudowa związana z infrastrukturą techniczną (NEC – Nyska Energetyka Ciepła i Polska Spółka Gazownictwa – Rejon Dystrybucji Gazu w Nysie). Dodatkowo zlokalizowane są usługi z zakresu obsługi i naprawy pojazdów samochodowych.

W związku z tym, że przedmiotowy obszar usytuowany jest na terenach zurbanizowanych, wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej, w ulicy Jagiellońskiej i Towarowej, niezbędne do funkcjonowania przedmiotowego terenu, a ponadto stanowi zaplecze infrastrukturalne dla całego miasta Nysa.

Celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do rozszerzenia przeznaczeń terenów obejmujących działki NEC oraz umożliwią pozyskiwanie nowych źródeł energii cieplnej, w związku z rozwojem technologii korzystających z alternatywnych paliw, a także określą parametry dla przyszłej zabudowy.

Projekt planu jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego. Ustalenia planu przewidują możliwości realizacji zabudowy głównie związanej z infrastrukturą techniczną, a także umożliwią rozbudowę i kontynuację istniejącej funkcji usługowych z uwzględnieniem poprawy wpływu na środowisko. Układ komunikacyjny opiera się na istniejącej sieci dróg.

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 przyszłe zagospodarowanie terenu poprzez zastosowanie odpowiednich technologii i dobór urządzeń nie spowoduje uciążliwości dla środowiska. Część przedmiotowego terenu znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat. 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 obejmuje ochroną konserwatorską budynek przy ul. Towarowej 5.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne



nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, 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.

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 na projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jak 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 do dnia 23 marca 2016 r.;

-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 20 października 2016 r. do 22 listopada 2016 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 18 listopada 2016 r., a także o terminie składania uwag do 7 grudnia 2016 r.

W wyżej wymienionym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęła jedna uwaga, która została uwzględniona.

W wyniku złożonej uwagi projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Umieszczono 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 30 stycznia 2017 r. do 1 marca 2017 r., o dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 24 lutego 2017 r., a także o terminie składania uwag do 16 marca 2017 r.

W wyżej wymienionym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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*.

Projekt planu realizowany jest zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, ze zm.) oraz ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, ze zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.