

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
obejmujący część wsi Głębiniów

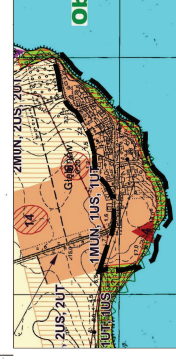
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

**Kopia potwierdzenia pochodzenia map**  
Projektant: Głębiniów (projektant)  
Czytelność: 1:1000  
Miejscowość: 51-100 Nysa  
Data: 1.1.2016

- ZP tereny zieleni urządzonej
- ZCz teren cmentarza zamkniętego
- WS tereny wód powierzchniowych
- KD-L tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D tereny dróg publicznych klasy dopuszczalnej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- KP ogrody poseszy
- objekt wpisany do rejestru zabytków
- stanowisko archeologiczne o niekwestyjnej lokalizacji

- LEGENDA**  
**OZNAČENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- granicza obszaru objętego planem
  - linie rozstraszające tereny c różnym przeznaczeniu lub różnym zasobach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) i rekreacji
  - tereny usług
  - tereny usług publicznych
  - tereny usług turystyki i rekreacji



Wzrost całości terenów objętych planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa zmierzającego do wydzielenia części Głębiniów z miejscowości Nysa z dnia 22 grudnia 2015 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/282/16  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 30 marca 2016 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) Rada Miejska w Nysie stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono uwag, które zostały nieuwzględnione i wymagają rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/282/16  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia 30 marca 2016 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.) Rada Miejska w Nysie stwierdza, że:

**§ 1.** Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**§ 2.** 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1 będą:

- a) środki własne gminy,
  - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - d) kredyt bankowy;
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§ 3.** Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Nysy.

## Uzasadnienie

### do uchwały Rady Miejskiej w Nysie w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Głębinów

Przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej w Nysie jest wynikiem realizacji uchwały nr XXXVII/559/13 z dnia 10 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Głębinów.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług turystyki i rekreacji, usługi, usługi publiczne, usługi turystyki i rekreacji, zieleń urządzoną, cmentarz zamknięty, wody powierzchniowe śródlądowe, drogi publiczne i wewnętrzne oraz ciąg pieszy.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem. W granicach opracowania planu miejscowego obowiązuje uchwała nr XXIV/219/2000 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 24 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Głębinów, która w chwili wejścia w życie przedmiotowego planu w jego granicach utraci moc prawną.

Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Gminy Nysa, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeprowadzona analiza zgodności zapisów planu miejscowego ze Studium, o którym mowa powyżej wskazuje, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami tego Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.).

W trakcie realizacji planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Nysie o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego oraz o terminie składania wniosków. Projekt planu uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 02.12.2015 r. do 05.01.2016 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 17.12.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęła 1 uwaga, która została rozstrzygnięta w ustawowym trybie przez Burmistrza Nysy w następujący sposób - uwagę uwzględniono w całości.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r. poz. 1235, ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji wprowadzająca zmiany w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, między innymi w zakresie uzasadnienia do planu miejscowego. Uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań w brzmieniu aktualnym.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, której wysokość i intensywność dostosowano do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując

w nim ustalenia dla:

- obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- stanowisk archeologicznych.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych, w zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar stanowi uzupełnienie i kontynuację układu funkcjonalno – przestrzennego części wsi Głębinów, w której dominuje zabudowa jednorodzinna i usługowa, w tym związana z obsługą ruchu turystycznego.

Uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniono w maksymalny możliwy sposób uwagi mieszkańców. Na obszarze nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona między innymi poprzez przyjęte w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, wyłożenie projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczeniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media, a także poprzez wyznaczenie terenów zieleni publicznej jako przestrzeni publicznych.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych i wewnętrznych wyznaczony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg, ani poszerzeń dróg istniejących (drogi wyznaczone w liniach rozgraniczających dróg w planie z 2000 roku).

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej wsi Głębinów, obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych

i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Tereny pod projektowane funkcje zostały zlokalizowane w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej. Obszar objęty planem należy uznać za przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa”, przyjętej uchwałą nr XLVI/669/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa. Zgodnie z jej ustaleniami obowiązujący, w granicach opracowania, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wyczerpuje obligatoryjnego zakresu planu miejscowego określonego w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym niezbędne jest sporządzenie nowego planu.

**Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z wydatkami dla budżetu gminy związanymi głównie z budową dróg i sieci infrastruktury technicznej. Przy założonych parametrach zabudowy największe korzyści z tytułu realizacji planu budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości.

Dochody gminy jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w obszarze objętym planem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru na tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część wsi Głębinów, jest zgodny z polityką przestrzenną Gminy Nysa oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan ten nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa wcześniej. Ponadto plan ten nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Miejska w Nysie uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Głębinów, za uzasadnione.