

**Uchwała Nr ..../...../12  
Rady Miejskiej w Nysie  
z dnia ..... 2012r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Stanisława Dubois, Nowowiejskiej i Karpackiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r Nr 52 poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106 poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, Poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz.1281, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 14 ust. 1 i 2, w związku z art. 34 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647) Rada Miejska w Nysie uchwała co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Stanisława Dubois, Nowowiejskiej i Karpackiej.
2. Granice obszaru objętego projektem planu określono na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ

*Jolanta Barska*  
Jolanta Barska

Projekt nie budzi  
zastrzeżeń pod względem

formalno - prawnym  
RADCA PRAWNY

*Aleksandra Markiewicz*  
Aleksandra Markiewicz

INSPEKTOR

*Sławomir Wachała*  
inż. arch. Sławomir Wachała

NACZELNIK WYDZIAŁU

*Sławomir Piwowarczyk*  
mgr inż. Sławomir Piwowarczyk

Z-ca BURMISTRZA

*Piotr Walach*  
mgr inż. Piotr Walach

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



**GRANICE OBSZARU  
OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU**

**29.P,S,U**

47.P,S

33.P,U

**INSPEKTOR**

inż. arch. Sławomir Wąchała

**NACZELNIK WYDZIAŁU Z-ca BURMISTRZA**

mgr inż. Sławomir Piwowarczyk mgr inż. Piotr Wałach

**BURMISTRZ**

Jolanta Garska

## ANALIZA

**zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nysy w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej, uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą Nr XXVII/461/04 z dnia 24 sierpnia 2004r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 77, poz. 2008 z dnia 16.11.2004r. zmienionego uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXXI/476/09 z dnia 29 kwietnia 2009r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 38, poz. 686 z dnia 10.06.2009r.**

### Podstawa prawna:

Zgodnie z art. 14 ust. 5, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012r. poz. 647), przed podjęciem uchwały, o której mowa w art. 14 ust. 1 tej ustawy, Burmistrz dokonuje analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Inicjatywą opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stał się złożony do Burmistrza Nysy dnia 20.09.2012r., przez Z.P.H.U. ALSECCO Sp. z o.o., ul. Karpacka 6, 48 – 303 Nysa, wniosek „... o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego w mieście Nysa w rejonie ulic Jagiellońskiej i Nowowiejskiej dla terenu oznaczonego symbolem 29.P,S,U w zakresie zmiany wysokości projektowanej zabudowy z 15m na 16,5m.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż sporządzenie zmiany w/w planu ma na celu przede wszystkim wprowadzenie zmian ustaleń na obszarze oznaczonym symbolem 29.P,S,U w zakresie wysokości projektowanej zabudowy z 15m na 16,5m.

Dla potrzeb niniejszej analizy rozpatrzono stan własnościowy, stan planistyczny (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego), opinię autora planu, a także poza planistyczne aspekty zmiany planu.

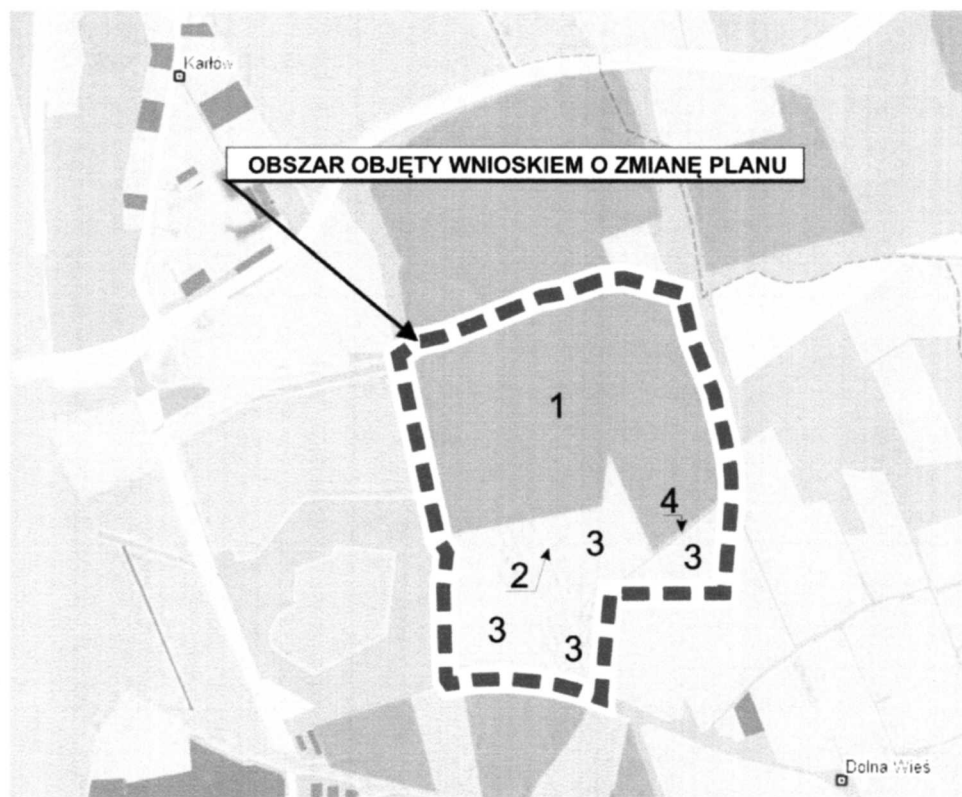
### **1. Obszar objęty projektem zmiany planu:**



Orientacyjne położenie obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. teren położony w Nysie przy ulicy Jagiellońskiej, Nowowiejskiej, Stanisława Duboisa oraz Karpackiej.

## 2. Analiza stanu formalnego:

Stan własnościowy

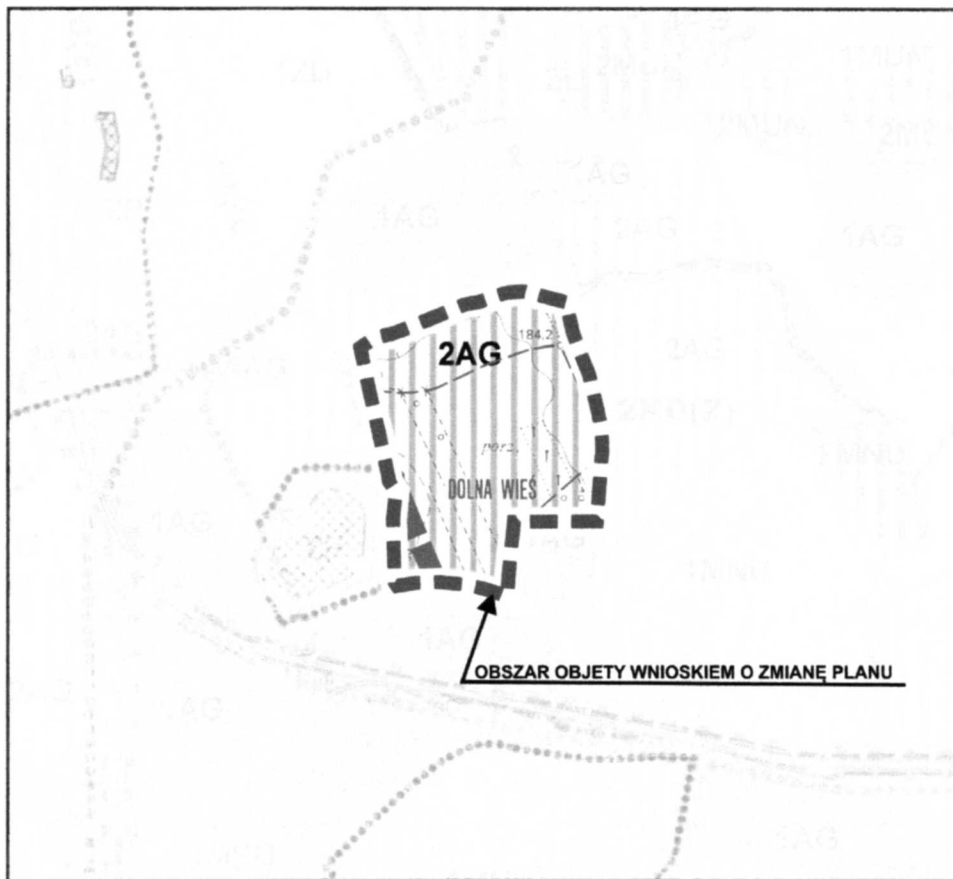


- 1 - Spółki prawa handlowego
- 2 - Skarb Państwa w zbiegu z użytkownikami wieczystymi
- 3 - Osoby fizyczne
- 4 - Gminy niewystępujące w zbiegu z użytkownikami wieczystymi

## 3. Analiza stanu planistycznego

### 1) Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa dla wnioskowanego terenu:

Przedmiotowy obszar został oznaczony symbolem **2AG** o przeznaczeniu jako tereny projektowanych aktywności gospodarczych, obejmują tereny przeznaczone dla wszystkich form działalności gospodarczej (zakłady przemysłowe, składy, magazyny, drobna wytwórczość, hurtownie produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, rzemiosło produkcyjne i usługowe, w tym sprzedaż paliw wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, handel hurtowy lub detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>). Dopuszcza się możliwość lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, transportu i komunikacji wewnętrznej oraz zieleni urządzonej. Wymagane jest ustalenie regulacji ograniczających uciążliwości dla projektowanych obszarów. Dla obiektów stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości. Dla obiektów typu oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych i przemysłowych, baz maszynowych, zakładów przemysłowych, ferm hodowlanych, stacji paliw płynnych – strefy ochronne wyznaczane są indywidualnie. W bezpośrednim sąsiedztwie tych stref wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, obiektów służby zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji oraz innych budynków użyteczności publicznej. Wskazane jest tworzenie pasów zieleni izolacyjnej.



Analizując powyższe ustalenia, stwierdza się zgodność wnioskowanego przeznaczenia z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa zatwierdzonym uchwałą Nr XXXV/531/09 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 sierpnia 2009r.

## 2) Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu:

Przedmiotowy obszar został oznaczony symbolem **29.P,S,U** o przeznaczeniu podstawowym – tereny pod zabudowę przemysłową, składową, produkcyjno-usługową, usług komercyjnych oraz przeznaczeniu dopuszczalnym – tereny obiektów infrastruktury technicznej.

Wypis z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

[...]

### § 7

*1. Dla terenów oznaczonych symbolami **27P,S,U; 29P,S,U** ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny pod zabudowę przemysłową, składową, produkcyjno-usługową, usług komercyjnych oraz przeznaczenie dopuszczalne – tereny obiektów infrastruktury technicznej. Ustala się następujące warunki ich zabudowy i zagospodarowania:*

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy przyjmą zgodnie z rysunkiem planu;*
- 2) dopuszcza się utrzymanie istniejącej lub jej likwidację oraz realizację nowej zabudowy;*
- 3) nakazuje się w pasie nie mniejszym niż 100m. od terenu 52ZL wysokość zabudowy mierzoną od średniego poziomu terenu do gzymsów, kalenic i innych poziomych elementów wieńczących budynki nie przekraczającą 12 m., na pozostałym terenie 15m. przy zróżnicowaniu wysokości w stosunku 40% do 60%;*
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń punktowych wyższych od zabudowy (maszty reklamowe, urządzenia technologiczne, itp.);*
- 5) dopuszcza się płaski kształt dachu lub łupinowy;*
- 6) inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko podlegają postępowaniu w sprawie ocen oddziaływania na środowisko, które winno*

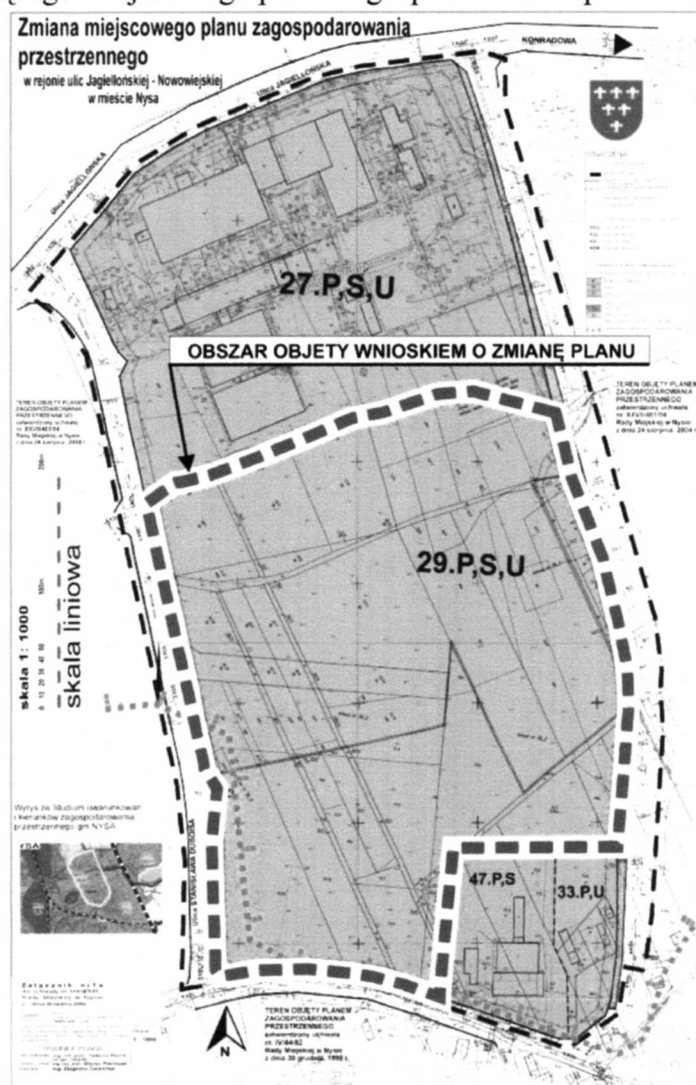


określić przedsięwzięcia techniczne eliminujące lub ograniczające oddziaływanie na środowisko do wartości normowych,

- 7) wyklucza się składowanie, na wolnym powietrzu lub w niezadaszonych budowlach, substancji i materiałów powodujących zanieczyszczenie powietrza, gleby i wód podziemnych,
- 8) dla nowo zabudowywanych terenów, w tym dla terenów podlegających wtórnemu podziałowi, dla których min. szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 50m, nakazuje się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni terenu w liniach rozgraniczających, a powierzchnię zabudowy max. 70% powierzchni terenu,
- 9) w obrębie terenu, w tym terenów podlegających wtórnemu podziałowi, przewidzieć ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług zakładu przyjmując wskaźnik 0,3 stanowiska na 1 zatrudnionego,
- 10) realizacja obiektów i urządzeń funkcji uzupełniających i z zakresu infrastruktury technicznej wg aktualnych warunków technicznych,
- 11) docelowo teren przewidziany do uzbrojenia w sieć elektroenergetyczną kablową N/N i SN, sieć wodociagową, sieć kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, telekomunikacyjną i gazową,
- 12) dopuszcza się wtórny podział terenu na tereny mniejsze, przy czym dla nowo wydzielonych terenów nie mających dostępu do drogi publicznej, należy zapewnić obsługę komunikacyjną drogami dojazdowymi wewnętrznymi wg warunków technicznych;
- 13) dopuszcza się łączenie sąsiednich terenów określonych na rysunku planu orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi; dopuszcza się również w takim przypadku likwidację nieprzekraczalnych linii zabudowy od w/w układu komunikacyjnego;
- 14) dopuszcza się przykrycie istniejących rowów odwadniających.

[...]

Wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:



#### 4. **Opinia autora planu miejscowego.**

Odpowiadając na pismo nr AU.6724.6.47.2.2012 z dnia 24.09.2012r. w powyższej sprawie, jak również nawiązując do wniosku ZPHU „ALSECCO” Sp.z o.o. w przedmiocie tej samej sprawy tut. Biuro jako jednostka autorska mpzp w/w rejonu uchwalonego przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr XXVII/461/04 z dnia 24 sierpnia 2004r. oraz zmianą tego planu uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXXI/476/09 z dnia 29 kwietnia 2009r.- nie wnosi sprzeciwu odnośnie zmiany ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 29.P,S,U w zakresie zmiany wysokości obiektów i urządzeń technologicznych tj. z dotychczasowej obowiązujących 15,0m na 16,5m oraz urządzeń technologicznych do 30m.

W uzasadnieniu podaje się, iż wnioskowany magazyn wysokiego składowania zlokalizowany zostanie na terenie i obszarze oddziaływania przeznaczonym pod działalność produkcyjno- magazynową, w związku z czym wprowadzenie odmiennych aniżeli dotychczasowych uzasadnionych ustaleń przestrzennych uważa się za zasadne.

#### 5. **Czynniki determinujące kwestię przystąpienia do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania tudzież przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.**

W związku z brakiem możliwości zachowania spójności pomiędzy ustaleniami obowiązującego miejscowego planu i obowiązującymi przepisami prawa, procedurę opracowania należy przeprowadzić w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

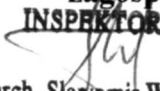
#### 6. **Zakres prac planistycznych niezbędny do przeprowadzenia procedury zmiany przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

- 1) inwentaryzacja i rozpoznanie uwarunkowań mających wpływ na sposób zagospodarowania obszaru objętego zmianą planu,
- 2) zakup urzędowych kopii map zasadniczych oraz map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- 3) opracowanie ekofizjograficzne (nie dotyczy),
- 4) prognoza oddziaływania na środowisko, która sporządzona zostanie w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany przedmiotowego planu,
- 5) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 6) zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (nie dotyczy).

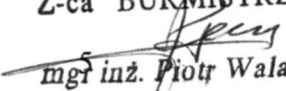
#### 7. **Analiza poza planistycznych aspektów zmiany planu.**

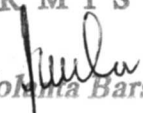
- 1) przewidywane skutki finansowe:
  - a) wydatki gminy: koszt sporządzenia zmiany planu ok. 15.000 zł,
  - b) jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (do 30%) przy ewentualnym zbyciu nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu (nie dotyczy),
- 2) przedmiotowy plan miejscowy został zmieniony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie Nr VI/77/11 z dnia 30 marca 2011 r. w części nie odnoszącej się do obszaru objętego niniejszym wnioskiem,
- 3) od czasu uchwalenia w 2009 r. ostatniej zmiany miejscowego planu odnoszącej się do obszaru objętego niniejszym wnioskiem nie wpłynęły inne wnioski o zmianę dla przedmiotowego obszaru.

**W związku ze stanowiskiem Komisji Urbanistyki i Rolnictwa przedstawionym na posiedzeniu, które odbyło się dnia 23 października 2012r. (protokół nr 40/12), która pozytywnie zaopiniowała wniosek o dokonanie zmiany planu, stwierdzić należy zasadność przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

INSPEKTOR  
  
inż. arch. Sławomir Wąchała

NACZELNIK WYDZIAŁU  
  
mgr inż. Sławomir Piwowarczyk

Z-ca BURMISTRZA  
  
mgr inż. Piotr Walach

BURMISTRZ  
  
Joanna Barska