

UCHWAŁA NR XIX/291/16
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE

z dnia 11 maja 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), w związku z uchwałą nr XXXV/525/13 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza, 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 ulicy Jana Długosza nie narusza ustaleń 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.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały.

§ 5. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu i określoną w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez schody oraz elementy budynku na trwale związane z konstrukcją i funkcją budynku nie związane z gruntem, zlokalizowane powyżej parteru, na szerokości nie większej niż 1/3 szerokości elewacji frontowej oraz nie więcej niż 1,5 metra przed nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) **szerokość elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć całkowitą szerokość widoku elewacji od strony frontu działki;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 5) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu;
- 6) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynków,
- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 7) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczona w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m;
- 8) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 9) **reklama** - należy przez to rozumieć upowszechnianie w jakiegokolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary, usługi, przedsięwzięcia lub ruchy społeczne;
- 10) **szyld reklamowy** - należy przez to rozumieć tablicę reklamową lub urządzenie reklamowe informującą o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której ta tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe się znajdują;
- 11) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenia terenu wraz z symbolami terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 7. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 8. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, którą tworzy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej) wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią oznaczone symbolem MN;
- 2) **tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano usługi oraz zabudowę mieszkaniową jednorodziną, uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 3) **tereny obsługi komunikacji** rozumiane, jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów takie jak: parkingi wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 4) **tereny dróg publicznych klasy zbiorczej** w rozumieniu przepisów odrębnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD-Z.

§ 9. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) wysokości ustalonych w rozdziale 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 10. 1. Wskazuje się teren oznaczony symbolem KD-Z jako przestrzeń publiczną.

2. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) zakaz lokalizacji reklam w pasie drogowym.

§ 11. 1. Dopuszcza się lokalizację szyldów reklamowych na terenie oznaczonym symbolem U/MN o powierzchni jednostkowej nie większej niż 2 m² w obrysie zewnętrznym oraz o łącznej powierzchni wszystkich szyldów zlokalizowanych na jednej działce nie większej niż 4 m².

2. Ustanawia się zakaz lokalizacji reklam na terenie KS.

3. Ustanawia się zakaz reklam na wyświetlaczach typu LED oraz odbijających światło (odblaskowych) projekcji świetlnych, pulsującego, błyskowego i fosforyzującego światła, neonów oraz światła o zmieniającym się natężeniu.

§ 12. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami;
- 2) dla terenów objętych planem zakazuje się realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej, dróg publicznych i łączności publicznej;
- 3) podczyszczenie i zneutralizowanie węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych (z utwardzonych terenów) przed ich wprowadzeniem do odbiornika;
- 4) obowiązuje nakaz zapewnienia nawierzchni utwardzonych i szczelnych na terenach, na których może dojść do zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi;
- 5) tereny oznaczone symbolem MN pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) tereny oznaczone symbolem U/MN pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości, o ile ustalenia rozdziału 3 nie stanowią inaczej:

- 1) nie określa się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 200 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 400 m² dla terenów obsługi komunikacji,
 - d) 2 m² dla infrastruktury;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsze niż:
 - a) 10 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 5,0 m dla zabudowy usługowej,
 - c) 10 m dla terenów obsługi komunikacji,
 - d) 2 m dla infrastruktury;
- 4) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 85° - 95°;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż wymienione, na cele infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem § 12 pkt 3;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) obowiązuje nakaz stosowania do indywidualnych celów grzewczych paliw spełniających normy zawarte w przepisach odrębnych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych zbiorników na gaz płynny.

3. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) lokalizacja garaży i miejsc parkingowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) urządzenie minimum jednego miejsca parkingowego, wliczając w to garaż, na mieszkanie dla budynków w zabudowie jednorodzinnej;
- 3) urządzenie minimum jednego miejsca parkingowego, wliczając w to garaż, na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 4) na parkingach dla samochodów liczących więcej niż 4 miejsca parkingowe należy urządzić co najmniej jedno miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 15. W przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, wykonawca zobowiązany jest wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć i prowadzić działania zgodnie z przepisem odrębnym.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) kształtowanie budynków – jako wolno stojące lub bliźniacze;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,5 m;
- 3) nakaz stosowania dachów symetrycznych dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym 35° i nie większym niż 45°;
- 4) nakaz pokrycia dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki garażowe lub gospodarcze wolno stojące, o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m², wysokości nie większej niż 5,5 m;
- 2) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie;
- 3) lokalizację budynku w odległości 1,5 metra lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,8 powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/MN ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) kształtowanie budynków – jako wolno stojące lub bliźniacze;

2) wysokość zabudowy nie większa niż 9,5 m;

3) dla budynków mieszkalnych nakaz stosowania dachów symetrycznych dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci nie mniejszym 35° i nie większym niż 45°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

1) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy o powierzchni zabudowy nie większej niż 25 m², wysokości nie większej niż 5,5 m;

2) dla budynków garażowych i gospodarczych dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia do 15°;

3) lokalizację budynku w odległości 1,5 metra lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,9 powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KS, 2KS ustala się przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KD-Z ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: jak na rysunku planu;

2) stosowanie elementów technicznego wyposażenia drogi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

1) chodnik;

2) ścieżkę rowerową.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nisy.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY**

Paweł Nakonieczny

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/291/16

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 11 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza

WYŁOŻENIE NR 1

WYŁOŻENIE NR 2

WYŁOŻENIE NR 3

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 rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko), został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 sierpnia do 23 września 2014 r. W ustalonym terminie do dnia 8 października 2014 r. (w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi), wpłynęło pięć uwag do planu, podlegających rozstrzygnięciu przez Burmistrza Nysy na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) uwaga, złożona w dniu 19.09.2014 r.,
- 2) uwaga, złożona w dniu 23.09.2014 r.,
- 3) uwaga i, złożona w dniu 07.10.2014 r.,
- 4) uwaga, złożona w dniu 09.10.2014 r.,
- 5) uwaga, złożona w dniu 09.10.2014 r.

Sposób uwzględnienia powyższych uwag wywołał konieczność ponowienia uzgodnień planu w niezbędnym zakresie, w sposób określony w art. 17 pkt 13 ustawy. Ponadto, biorąc pod uwagę zakres zmian wprowadzonych do projektu planu miejscowego, wynikających z rozpatrzenia uwag, Burmistrz Nysy stwierdził również (po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień) konieczność ponowienia czynności wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 1 kwietnia do 4 maja 2015 r. W ustalonym terminie do dnia 18 maja 2015 r. wpłynęły trzy uwagi, podlegające rozstrzygnięciu:

- 1) uwaga i, złożona w dniu 11.05.2015 r.,
- 2) uwaga, złożona w dniu 18.05.2015 r.,
- 3) uwaga, złożona w dniu 18.05.2015 r.

Sposób uwzględnienia powyższych uwag wywołał konieczność ponowienia uzgodnień planu w niezbędnym zakresie, w sposób określony w art. 17 pkt 13 ustawy. Ponadto, biorąc pod uwagę zakres zmian wprowadzonych do projektu planu miejscowego, wynikających z rozpatrzenia uwag, Burmistrz Nysy stwierdził również (po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień) konieczność ponowienia czynności wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 2 grudnia 2015 r. do 5 stycznia 2016 r. W ustalonym terminie do dnia 20 stycznia 2016 r. wpłynęły dwie uwagi, podlegające rozstrzygnięciu:

- 1) uwaga i, złożona w dniu 18.01.2016 r.,
- 2) uwaga, złożona w dniu 20.01.2016 r.

Sposób rozstrzygnięcia powyższych uwag nie wywołał skutków polegających na konieczności ponowienia jakiegokolwiek z czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Burmistrz Nysy przedstawił Radzie Miejskiej w Nysie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza wraz z listą nieuwzględnionych uwag, obejmującą uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza Nysy, wniesione do planu w trakcie wszystkich wyłożeń do publicznego wglądu.

3. Po przeanalizowaniu listy, o której mowa w ust. 2, Rada Miejska w Nysie postanawia przychylić się do stanowiska Burmistrza Nysy i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu następujących uwag wniesionych do projektu planu:

WYŁOŻENIE NR 1

1) Uwaga :

Nie uwzględnia się w całości uwagi z dnia 19.09.2014 r., składającej się z trzech części:

- a) część 1 - *rozdział 1 § 2 pkt 8 - wykreślić z zakresu usług podstawowych zapis dotyczący usług gastronomii*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Brak możliwości ograniczenia typu usług do usług podstawowych ze względu na wniosek właściciela terenu i ograniczanie prawa własności (dla omawianego terenu obowiązywał mpzp z zapisem dopuszczającym szeroki wachlarz usług).

- b) część 2 - *rozdział 3 § 18 ust. 1 pkt 1 - wprowadzić zapis w brzmieniu: teren zabudowy usług podstawowych*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Brak możliwości ograniczenia typu usług do usług podstawowych ze względu na wniosek właściciela terenu i ograniczanie prawa własności (dla omawianego terenu obowiązywał mpzp z zapisem dopuszczającym szeroki wachlarz usług).

- c) część 3 - *rozdział 3 § 19 oznaczenie 2U - wykreślić cały zapis w tym paragrafie, ponieważ teren położony jest przy ul. Rodziewiczówny, a plan dotyczy ul. Długosza*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Granica uchwały zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być tożsama z granicą wskazaną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Uwaga :

(brak podpisu)

Nie uwzględnia się w całości uwagi z dnia 23.09.2014 r., składającej się z pięciu części:

- a) część 1 - *podtrzymanie uwag złożonych na piśmie w dniu 19.09.2014 r.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Uwagi złożone pismem z dnia 19.09.2014 r. rozstrzygnięto w poprzednim pkt.

- b) część 2 - *żadna z sąsiednich działek dostępna z tej samej drogi publicznej nie jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie dla terenu oznaczonego symbolem 1U przeznaczenia terenów sąsiednich*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W trybie sporządzania planu miejscowego nie stosuje się zapisów rozdziału 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącego wydawania decyzji o warunkach zabudowy czyli tzw. dobrego sąsiedztwa,

- c) część 3 - teren oznaczony na projekcie symbolem 2U nie jest dostępny z drogi publicznej Jana Długosza lecz z ul. Rodziewiczówny, ewentualnie z obu tych dróg, zatem tego terenu nie można traktować jako zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji dla terenu 1U

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W trybie sporządzania planu miejscowego nie stosuje się zapisów rozdziału 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącego wydawania decyzji o warunkach zabudowy czyli tzw. dobrego sąsiedztwa.

- d) część 4 - obszar analizowany został wyznaczony nieprawidłowo. Obszar wyznaczono w sposób niesymetryczny, co pozwala na dowolne ustalanie obszaru, który będzie uzasadniał kontynuację funkcji dla terenu oznaczonego symbolem 1U, co też uczyniono, posługując się tym dla zmiany terenu 1U

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W trybie sporządzania planu miejscowego nie stosuje się zapisów rozdziału 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącym wydawania decyzji o warunkach zabudowy czyli tzw. dobrego sąsiedztwa.

- e) część 5 - zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy powinien być sporządzony w skali 1:1000 zaś przedłożony plan jest w skali 1:1500

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Projekt miejscowego planu został sporządzony i wyłożony w skali 1:1000, a więc zgodnie z ustawą o planowaniu.

3) Uwaga

Nie uwzględnia się w części: pierwszej, trzeciej, piątej, ósmej i dziewiątej uwagi z dnia 07.10.2014 r. (uwaga składa się z dziewięciu części):

- a) część 1 - wprowadzenie w projekcie planu zapisu o uwzględnieniu dotychczasowego przeznaczenia zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 1 dla terenu 1U

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Powołany artykuł ustawy o planowaniu nie dotyczy planów miejscowych tylko studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- b) część 3 - zdefiniowanie użytych w projekcie planu pojęć analogicznie do definicji zawartych w studium

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Niemożliwe jest zdefiniowanie użytych w projekcie pojęć jak w studium. Definicje ze studium nie są stosowane w miejscowym planie ze względu na odmienny charakter tych dokumentów.

- c) część 5 - usunięcie zakazu zawartego w §12 pkt 2

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W przypadku usunięcia tego zakazu na terenach mieszkaniowych mogą się pojawić inwestycje zawsze i potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko czyli np. elektrownie (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71)).

- d) część 8 - szereg nieprawidłowości niewskazanych literalnie

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Brak sprecyzowania czego dotyczy uwaga.

- e) część 9 - dla terenu 2U nie ustalono parametrów dla uzupełniającego przeznaczenia pod parkingi

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W planie miejscowym określa się jedynie wskaźniki, o których mowa w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, ze zm.).

4) Uwaga

Nie uwzględnia się w części pierwszej uwagi z dnia 09.10.2014 r. (uwaga składa się z dwóch części):

a) część 1 - *zmiana przeznaczenia terenu działki nr 44/2 z terenu IU/MN na 2U*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Brak działki o numerze ewidencyjnym 44/2.

5) Uwaga

Nie uwzględnia się w części: pierwszej, trzeciej i czwartej uwagi z dnia 09.10.2014 r. (uwaga składa się z sześciu części):

a) część 1 - *projekt zagospodarowania dotyczy również ul. Rodziewiczówny i Pułaskiego a ma dotyczyć tylko Długosza*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Granica i tytuł wskazane w uchwale zatwierdzającej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego muszą być tożsame z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

b) część 3 - *teren oznaczony symbolem 2U nie jest dostępny z ul. Długosza ale z ul. Rodziewiczówny, teren znajduje się w pasie drogowym tych ulic, poprawione przez komisję oznaczenie pozwalające na budowę obiektu usługowego pozwoli wydać decyzję dla terenu IU*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Gmina ma prawo zmienić przeznaczenie danego terenu w stosunku do przeznaczenia, które obowiązywało na tym terenie wcześniej, w ramach władztwa planistycznego gminy.

c) część 4 - *utrzymać dotychczasowe przeznaczenie, gdzie można realizować jedynie usługi podstawowe*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Wprowadza się przeznaczenie IU/MN, obowiązujący wcześniej plan miejscowy nie ograniczał przeznaczenia jedynie do usług podstawowych.

WYŁOŻENIE NR 2

1) Uwaga

Nie uwzględnia się w części: drugiej (lit. d, h, i), piątej, szóstej, siódmej i ósmej uwagi z dnia 11.05.2015 r. (uwaga składa się z ośmiu części):

a) część 2 (lit. d) - *wprowadzenie zapisu dotyczącego zakazu pokrycia dachów materiałami niebezpiecznymi dla środowiska i ludzi np. azbest lub łatwopalnymi np. słoma*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W planie miejscowym reguluje się tylko w razie potrzeby kolorystykę budynku i rodzaj pokrycia dachowego, z punktu widzenia kompozycji urbanistycznej nakaz pokrycia materiałem dachówkopodobnym jest dla tego terenu zasadny, kwestię możliwości pokrywania azbestem oraz łatwopalności regulują przepisy odrębne, wobec powyższego taki zapis w planie jest zbędny.

b) część 2 (lit. h) - *brak akceptacji dla zapisów §17 ust. 2 i ust. 3, dotyczących terenów oznaczonych symbolem IU/MN i 3U/MN*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Niejasna treść uwagi, akceptacja uwagi dot. połączenia terenów IU/MN i 2U/MN powoduje, iż ta część uwagi staje się bezzasadna.

c) część 2 (lit. i) - rozważenie dot. zasad w zakresie zabudowy, zagospodarowania i kształtowania terenu dla terenu 3U/MN

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Rozważono zapisy, wg autora planu są prawidłowe i nie wymagają zmiany.

d) część 5 - ustalenie w §14 ust. 3 pkt 3 obowiązku urządzenia miejsc parkingowych w minimalnej ilości jednego miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 40-50 m² powierzchni użytkowej usług lub na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usługowej obejmującej powierzchnię, na której świadczy się usługi, powierzchnię magazynów i pomieszczeń biurowych, z wyłączeniem pomieszczeń socjalnych, sanitariatów, szatni i garażu

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Brak możliwości uwzględnienia w części dotyczącej miejsc parkingowych odnoszących się do powierzchni usługowej gdyż brak jest definicji "powierzchni usługowej", a ustalenia planu muszą być zgodne z przepisami prawa.

e) część 6 - zwiększenie powierzchni dopuszczalnych urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolem U/MN do 3 m² w obrysie zewnętrznym i zwiększenie łącznej powierzchni tych urządzeń do 5 m²

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Uwaga niezgodna ze wskazaniem Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

f) część 7 - usunięcie zapisu §12 ust. 2 dotyczącego zakazu realizowania wskazanych tam przedsięwzięć

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W przypadku usunięcia tego zakazu na terenach mieszkaniowych mogą się pojawić inwestycje zawsze i potencjalnie znacząco oddziałujące na środowisko, np. elektrownie (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U z 2016 r. poz. 71)). Powtórzenie uwagi z pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu.

g) część 8 - zmiana treści §11 pkt 1 i pkt 2 poprzez umieszczenie zapisu " na terenach (terenie) oznaczonym symbolem U/MN (KS) " po zapisie dotyczącym ustaleń powierzchni urządzeń reklamowych

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Proponowany zapis niezgodny jest z zasadami dobrej legislacji, zasadami techniki prawodawczej, a plan nie może zawierać ustaleń wariantowych i niejednoznacznych (Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie zasad techniki prawodawczej (Dz. U z 2016 r. poz. 283)).

2) Uwaga :

Nie uwzględnia się w części: pierwszej, drugiej (lit. c), trzeciej (lit. a, b) i czwartej uwagi , złożonej w dniu 18.05.2015 r. (uwaga składa się z czterech części):

a) część 1 - z §12 pkt 6 wykreślić słowo "usługowej"

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

W przypadku przyjęcia innej kwalifikacji terenu (jak dla zabudowy mieszkaniowej) część dopuszczonych planem usług nie będzie mogła być zrealizowana, ze względu na ograniczenia hałasowe.

b) część 2 (lit. c) - zmienić zapisy w §17 na: „§17.1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacji zajmujące 100% powierzchni działki. 2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U/MN ustala się przeznaczenie: 1) podstawowe - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) uzupełniające: dla terenu 1U/MN - tereny obsługi komunikacji zajmującej mniej niż 50% powierzchni działki”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Ustalenia przeznaczenia zostały zapisane w planie poprawnie, ponadto nie należy umieszczać w jednym paragrafie dwóch różnych przeznaczeń.

- c) część 3 (lit. a) - *do zapisu §18 ust. 1 i ust. 3 pkt 3 zapis w ust. 1 zmienić na zapis " Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/MN ustala się przeznaczenie podstawowe teren usług bytowych i mieszkaniowej jednorodzinnej*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Przeznaczenia w planie ustalone są poprawnie, brak możliwości wprowadzenia zaproponowanego zapisu "usługi bytowe", która to definicja nie funkcjonuje w prawie i budzi wątpliwości interpretacyjne.

- d) część 3 (lit. b) - *zapis w ust. 3 pkt 3 zmienić na zapis " lokalizacja nowego budynku lub obecnego budynku po ewentualnej przebudowie w odległości od granicy działki wg istniejącej legalnej zabudowy*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Plan miejscowy ma prawo ustalić możliwość lokalizacji zabudowy w granicy działki (ze względu na istniejące zagospodarowanie), ponadto proponowany zapis narusza zapisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1422).

- e) część 4 - *na terenie IKS wyznaczyć drogę dojazdową z działki nr 43/5 do ul. Pułaskiego*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Ze względu na bezpośrednie położenie przy skrzyżowaniu (brak możliwości włączenia drogi) oraz drogę publiczną zaplanowaną w obowiązującym planie miejscowym dla sąsiedniego terenu, z której działka nr 43/5 będzie obsługiwana.

3) Uwaga

Nie uwzględnia się w całości uwagi : z dnia 18.05.2015 r.,

- *na terenie IKS wyznaczyć drogę dojazdową z działki nr 43/5 do ul. Pułaskiego*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Ze względu na bezpośrednie położenie przy skrzyżowaniu (brak możliwości włączenia drogi) oraz drogę publiczną zaplanowaną w obowiązującym planie dla sąsiedniego terenu, z której działka nr 43/5 będzie obsługiwana.

WYŁOŻENIE NR 3

1) Uwaga

Nie uwzględnia się w części: pierwszej (lit. a, b), drugiej i trzeciej (lit. a, b) uwagi , złożonej w dniu 18.01.2016 r. (uwaga składa się z pięciu części):

- a) część 1 (lit. a) - *zmiana ustaleń w §8 pkt 2 - zmiana oznaczenia i definicji terenu U/MN*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Obecny zapis w uchwale jednoznacznie wskazuje podstawowe przeznaczenie terenu.

- b) część 1 (lit. b) - *zmiana ustaleń w §8 pkt 2 - zmiana zapisu " usługi " na „zabudowa usługowa rozumiana jako zabudowa w której realizowane są usługi”*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Obecny zapis w uchwale jednoznacznie wskazuje podstawowe przeznaczenie terenu.

- c) część 2 - *doprecyzowanie ustaleń w §11 pkt 1 "na terenie oznaczonym symbolem U/MN o powierzchni jednostkowej nie większej niż 2 m² w obrysie zewnętrznym oraz łącznej powierzchni wszystkich sztyldów zlokalizowanych na jednej działce nie większej niż 4 m²"*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Zapis określający zasady lokalizacji szyldów reklamowych na terenie 1U/MN jest właściwy i nie budzi wątpliwości.

- d) część 3 (lit. a) - *doprecyzowanie ustaleń w §14 ust. 3 pkt 2 - urządzenie minimum jednego miejsca parkingowego wliczając w to garaż, na mieszkanie dla budynków w zabudowie jednorodzinnej (dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Zmiana szyku zdania nie zmienia w tej sytuacji sensu merytorycznego. Uwzględnienie w zakresie wprowadzenia w nawiasach przeznaczeń terenów jest niemożliwe. Ilość miejsc parkingowych odnosi się do funkcji zabudowy a nie do przeznaczenia terenu.

- e) część 3 (lit. b) - *doprecyzowanie ustaleń w §14 ust. 3 pkt 3 - urządzenie minimum jednego miejsca parkingowego, wliczając w to garaż, na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług (dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej)*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Zmiana szyku zdania nie zmienia w tej sytuacji sensu merytorycznego. Uwzględnienie w zakresie wprowadzenia w nawiasach przeznaczeń terenów jest niemożliwe. Ilość miejsc parkingowych odnosi się do funkcji zabudowy a nie do przeznaczenia terenu.

2) Uwaga

Nie uwzględnia się w całości uwagi *.....*, złożonej w dniu 20.01.2016 r. (uwaga składa się z siedmiu części):

- a) część 1 (lit. a) - *zmiana ustalenia w §8 pkt 1 - zastąpienie wyrazami " z urządzeniami" wyrazami "z obiektami i urządzeniami"*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Zapisy określające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób jednoznaczny wskazują podstawowe przeznaczenie terenu.

- b) część 1 (lit. b) - *zmiana ustalenia w §8 pkt 2 - wykreślenie wyrazów " lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu"*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Zapisy określające tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób jednoznaczny wskazują podstawowe przeznaczenie terenu.

- c) część 2 - *utrzymanie oznaczeń terenów z wcześniejszych wersji projektu - działka nr 44/4 jako 1U, działka nr 43/5 jako 2U/MN, działka nr 44/5, 43/2, 44/6 jako 2MN*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Po drugim wyłożeniu planu Burmistrz Nysy uwzględnił uwagę o połączeniu terenów.

- d) część 3 - *wykreślenie ustalenia zawartego w §12 pkt 6 i prawidłowe zakwalifikowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej pod względem akustycznym*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Tereny zostały zakwalifikowane prawidłowo w stosunku do planowanego przeznaczenia.

- e) część 4 - *wykreślenie ustalenia w §10 ust. 2 pkt 2 i wprowadzenie ustalenia " zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych i obiektów wybudowanych na stałe (zakaz dotyczy budowy)*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Zakres możliwych inwestycji regulowany jest przez przepisy ustawy o drogach publicznych oraz wskazane tu przeznaczenie terenu (droga publiczna).

f) część 5 - *wykreślenie ustaleń w § 16 ust. 3 pkt 3 i wprowadzenie zapisu o lokalizowaniu zabudowy w odległości od granicy określonej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Cytowanie rozporządzenia jest niezgodne z zasadą dobrej legislacji (zasady techniki prawodawczej), ponadto zapis ten jest zgodny z istniejącym zagospodarowaniem, budynki są zlokalizowane w granicy z działką sąsiednią i wprowadzenie zapisu o możliwości ich lokalizowania w ten sposób jest jak najbardziej uzasadnione.

g) część 6 - *wykreślenie ustaleń w §17 ust. 1 pkt 1 i wprowadzenie zapisu " podstawowe: tereny zabudowy usług podstawowych o działalności nieuciążliwej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Przeznaczenie podstawowe wskazane w projekcie uwzględnia wcześniejsze rozstrzygnięcia Burmistrza, więc zmiana stanowiska jest nieuzasadniona.

h) część 7 - *wykreślenie ustaleń w § 19 ust. 4*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwagi:

Kwestionowane ustalenie rozmieszczenia celu publicznego wynika z art. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje skutków polegających na konieczności ponowienia jakiegokolwiek z czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/291/16

Rady Miejskiej w Nysie

z dnia 11 maja 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nysie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących 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. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, ze zm.).

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

- 1) środki własne gminy,
- 2) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- 3) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- 4) kredyt bankowy.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 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 miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza

Przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej w Nysie jest wynikiem realizacji uchwały nr XXXV/525/13 z dnia 5 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługowo mieszkaniową, tereny obsługi komunikacji i drogę publiczną.

W granicach opracowania planu miejscowego obowiązywała uchwała nr XXIX/431/09 z dnia 4 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Nysie w rejonie ulic Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Krasińskiego, której zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Opolu z dnia 24 marca 2011 r., stwierdzono nieważność w całości.

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. Teren w studium opisany jest jako 1MNU - tereny istniejącej zabudowy o niskiej intensywności. Cechuje go zróżnicowany charakter zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa. Należy utrzymać i rozwijać funkcje o różnorodnym charakterze usługowo - mieszkaniowym. Dopuszcza się wolnostojącą i bliźniaczą zabudowę jednorodziną oraz wille wielorodzinne do 3 kondygnacji nadziemnych oraz do 5 mieszkań. Preferowana jest lokalizacja jednorodnych zespołów zabudowy, o jednakowych lub zbliżonych do siebie formach architektonicznych. Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej zieleni urządzonej, a także drogi i parkingi. Za niepożądane uważa się obiekty produkcyjne i składowe. Docelowo należy dążyć do likwidacji tych struktur lub ich przekształcenia na usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej: usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących z zakresu oświaty, opieki i ochrony zdrowia oraz handlu, gastronomii, sportu i kultury, itp. nieuciążliwej produkcji wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Dla obiektów usługowych stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń mających na celu eliminację lub redukcję uciążliwości. Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy: 12 m z wyłączeniem wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi).

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 wraz z prognozą udostępniono trzykrotnie do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i 54 ustawy 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 2013 r. poz. 1235, ze zm.) w dniach: od 20 sierpnia 2014 r. do 23 września 2014 r., od 01 kwietnia 2015 r. do 04 maja 2015 r., od 02 grudnia 2015 r. do 05 stycznia 2016 r. W trakcie każdego wyłożenia, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęły uwagi, które zostały rozstrzygnięte w ustawowym trybie przez Burmistrza Nysy. Uwagi nieuwzględnione zostaną przekazane pod głosowanie Radzie Miejskiej w celu ich rozstrzygnięcia.

W oparciu o art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777) 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 oraz zabudowa usługowa, której wysokości i intensywność dostosowano do lokalnych warunków. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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 ulicy Długosza.

Uwzględniono prawo własności poprzez trzykrotne wyłożenie do publicznego wglądu. 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, trzykrotne wyłożenie projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie 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 wnikliwie przeanalizowany i uwzględniony w takim zakresie w jakim pozwalają na to przepisy prawne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu terenu pod budowę elementów układu drogowego.

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 istniejący układ komunikacyjny składający się z drogi publicznej. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg, ani poszerzeń dróg istniejących (drogi wyznaczone w liniach rozgraniczających dróg w planie z 2009 roku).

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej

strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, 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 miny 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. W granicach opracowania planu miejscowego obowiązywała uchwała nr XXIX/431/09 z dnia 4 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Nysie w rejonie ulic Długosza, Augustowskiej, Stawowej i Krasieńskiego, której zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z siedzibą w Opolu z dnia 24 marca 2011 r., stwierdzono nieważność w całości, 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. Prognozowana wartość nieruchomości rozpatrywana jest bez uwzględnienia sąsiedztwa, ze względu na brak metody, która pozwala na obecnym etapie, na ustalenie hipotetycznego wpływu sąsiedztwa na wzrost lub spadek wartości nieruchomości.

Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane jest jedynie z wydatkami dla budżetu gminy związanymi z kosztem uchwalenia i sporządzenia miejscowego planu, które to koszty nie są w niniejszej prognozie uwzględniane oraz nieznacznymi kosztami związanymi z obsługą procesu inwestycyjnego. Dodatkowo saldo końcowe 10 letniej prognozy finansowej jest spowodowane brakiem nakładów na realizację zadań własnych miasta, wynikających z budowy drogi oraz uzbrojeniem terenu w infrastrukturę techniczną. Jedyne wydatki przewidziane w niniejszej prognozie to nieznaczne wydatki związane z obsługą procesu inwestycyjnego.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedstawiony do uchwalenia, 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 celu, o którym 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 miasta Nysy w rejonie ulicy Jana Długosza za uzasadnione.