

## Uzasadnienie

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej**

Przedmiotowa uchwała jest wynikiem realizacji uchwały nr VII/81/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie obszaru pod teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i drogę publiczną klasy lokalnej.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc uchwały nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej.

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 MWU, UC - tereny zabudowy usługowo - handlowo - mieszkaniowej o wysokiej intensywności i/lub tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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 2016 r. poz. 778, 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. Podczas pierwszego uzgodnienia i opiniowania, planu nie uzgodnił Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków oraz Zarząd Powiatu. Projekt po korekcie został ponownie poddany opiniowaniu i uzgodnieniu i został uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarząd Powiatu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 i 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w dniach: od 29 lipca 2016 r. do 18 sierpnia 2016 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 9 sierpnia 2016 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęły 282 pisma zawierające uwagi oraz 4 uwagi wniesione do protokołu, które zostały rozstrzygnięte w ustawowym trybie przez Burmistrza Nysy. Sposób rozstrzygnięcia przez Burmistrza Nysy nie wywołał skutków polegających na konieczności ponownienia jakiegokolwiek z czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi nieuwzględnione zostały przekazane pod głosowanie Radzie Miejskiej w celu ich rozstrzygnięcia. W oparciu o art. 46 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 2016r. poz. 353, ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W dniu 18 listopada 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 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. Przedmiotem planu jest wyznaczenie terenów pod lokalizację obiektu handlowego, którego 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 zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, uwzględniając w nim ochronę konserwatorską dla obszaru wpisanego do rejestru zabytków.

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

W planie nie wyznacza się terenów, dla których należało wprowadzić zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania 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 układu funkcjonalno – przestrzennego w obrębie Starego Miasta w Nysie.

Uwzględniono prawo własności poprzez 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, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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 oraz dokumenty kierownictwa wewnętrznego gminy. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu możliwości modernizacji i przebudowy elementów układu drogowego. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując przejezdność ul. Drzymały, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie ul. Drzymały w obiekt umożliwi skierowanie ruchu samochodowego na poziom -1 planowanego obiektu, co wpłynie na możliwość urządzenia max. ilości miejsc postojowych i zmniejszy oddziaływanie na otoczenie.

**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 dróg publicznych. W projekcie planu nie przewidziano wprowadzania nowych dróg, ani poszerzeń dróg istniejących.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie 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 terenieminy 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.

#### **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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

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, Burmistrz Nysy uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Nysie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej.

**BURMISTRZ NYSY**  
Kordian Kolbiarz

**INSPEKTOR**  
Marzena Dąbrowska

Naczelnik Wydziału  
Sławomir Piwowarczyk

**Z-ca BURMISTRZA**  
Marek Rymarz