

**UCHWAŁA NR XXXVIII/599/17
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 3 lipca 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579, 1948, z 2017 r. poz. 730 i 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r. poz. 1073), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) oraz w związku z uchwałą 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, Rada Miejska w Nysie uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

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

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

5. 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.

§ 2. Ze względu na brak występowania w obszarze objętym ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynku oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli

naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
 - c) cofnięcie części budynku za wskazaną linię, pod warunkiem że głębokość cofnięcia nie przekroczy 5% długości elewacji;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, przy czym linia ta nie dotyczy linii przesyłowych, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) **wysokość zabudowy:**
- a) wysokość budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 6) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 10°;
- 7) **urządzenia infrastruktury technicznej** - rozdzielcze sieci: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji ogólnospławnej, gazowa, ciepłownicza, elektroenergetyczna, oświetlenia, telefoniczna, teleinformatyczna i światłowodowa oraz urządzenia bezpośrednio z nimi związane;
- 8) **uchwała** – niniejsza uchwała.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenu wraz z symbolami terenów;
- 7) fragmenty ogrodzenia od zachowania lub odtworzenia;
- 8) wymiary;
- 9) lokalizacja furty.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) **teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**, rozumiane jako tereny, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczony symbolem **UC**;
- 2) **teren drogi publicznej klasy lokalnej**, w rozumieniu przepisów ustawy o drogach publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**.

Rozdział 2.

Przepisy dotyczące całego obszaru planu

§ 6. 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%.

§ 7. Na obszarze objętym planem:

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązuje:

- 1) konieczność zapewnienia oświetlenia terenów w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) w strefie wejścia głównego do budynku zachowanie lub wkomponowanie elementów dawnego ogrodzenia.

§ 9. Dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic reklamowych wyłącznie na terenie oznaczonym symbolem UC, w następujący sposób:

- 1) tablice reklamowe w obrysie zewnętrznym o łącznej powierzchni nie większej niż 75 m², z dopuszczeniem lokalizacji maksymalnie 4 tablic reklamowych dla całego budynku, z wyłączeniem elewacji od ul. Kolejowej na odcinku od ul. Wolności do ul. Drzymały;
- 2) obowiązuje zakaz reklam na wyświetlaczach typu LED oraz odbijających światło (odblaskowych) projekcji świetlnych, pulsującego, błyskowego i fosforyzującego światła, oraz światła o zmieniającym się natężeniu;
- 3) maksymalna wielkość szyldów trwałych do 5 m², z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się nie więcej niż trzy szyldy trwałe o powierzchni do 15 m² każdy.

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami;
- 3) dla terenów objętych planem zakazuje się realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) urządzeń łączności publicznej,
 - d) obiektów i urządzeń na terenie UC dopuszczonych niniejszą uchwałą;
- 4) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nakazuje się podczyszczenie i zneutralizowanie węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych (z utwardzonych terenów) przed ich wprowadzeniem do odbiornika;
- 6) obowiązuje nakaz zapewnienia nawierzchni utwardzonych i szczelnych na terenach, na których może dojść do zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem uwzględnia się ochronę konserwatorską obszaru Starego Miasta w ramach średniowiecznego założenia wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 154/49 z dnia 05.03.1949 r. i 107/54 z dnia 28.05.1954 r.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują działania zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W przypadku odkryć zachowanych elementów obwarowań miejskich obowiązuje ich częściowa ekspozycja jako element aranżacji wnętrz.

4. Obowiązuje wykonanie nawierzchni komunikacyjnych utwardzonych z wykluczeniem mas bitumicznych.

5. Obowiązuje zachowanie czytelności przebiegu ulicy Drzymały z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.

6. Ustala się zachowanie rysunku metaloplastyki dawnej furty poprzez odtworzenie według inwentaryzacji zachowanej furty.

7. Ustala się zachowanie lub odtworzenie fragmentów ogrodzenia z elementami metaloplastyk oraz muru pełnego, z detalem według inwentaryzacji w miejscach oznaczonych na rysunku planu.

§ 12. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 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 5000 m²;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 50,0 m;
- 4) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 90°;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż wymienione w pkt 2-4, na cele komunikacji.

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

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) nakaz zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo do kanalizacji deszczowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła, opartych na paliwach stałych, płynnych, gazowych, niepowodujących ponadnormatywnych zanieczyszczeń powietrza,
 - c) energii elektrycznej,
 - d) odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, wyłącznie w postaci kolektorów słonecznych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych;
- 3) ustala się powiązanie terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, za pośrednictwem drogi KD-L ul. Wolności oraz za pośrednictwem dróg publicznych ul. Piastowskiej, oraz ul. Kolejowej, przyległych do granic obszaru objętego planem;

- 4) dostępność komunikacyjna od ulic Wolności, Piastowskiej i od ul. Kolejowej;
- 5) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obowiązuje urządzenie minimum 2 miejsc na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży;
- 6) dla obiektów gastronomicznych obowiązuje minimum 1 miejsce na 5 miejsc zatrudnionych, wliczając w to garaże;
- 7) dla pozostałych usług obowiązuje minimum 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług wliczając w to garaże;
- 8) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż określona w przepisach odrębnych.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) mała architektura,
 - c) zieleń,
 - d) urządzenia infrastruktury technicznej,
 - e) parkingi podziemne.
3. W zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
 - 1) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 12,0 m i nie większa niż 18,0 m;
 - 2) liczba kondygnacji nadziemnych: dwie kondygnacje;
 - 3) maksymalna wysokość małej architektury - 4,0 m;
 - 4) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia 10° - 30°;
 - 5) zakaz stosowania:
 - a) lukarn i facjat dachowych,
 - b) dachów o kalenicy uskokowej,
 - c) dachów o okapie uskokowym;
 - 6) dla ścian zewnętrznych od ul. Piastowskiej (na odcinku od ul. Drzymały do ul. Józefa Bema), od ul. Józefa Bema, ul. Kolejowej i ul. Wolności – minimum 50% powierzchni przeszklenia w poziomie parteru oraz minimum 20% powierzchni przeszklenia w poziomie piętra;
 - 7) zakaz zadaszenia zjazdów z ul. Drzymały;
 - 8) lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości większej od wysokości pozostałej części o nie mniej niż 1 m i nie więcej niż 4 m od najwyższego punktu połączenia dachowej, zamykającego kompozycję Placu Wolności, z zastrzeżeniem pkt 1 uchwały;
 - 9) zabudowa śródmiejska w rozumieniu przepisów rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) kondygnacje podziemne;

2) wykończenie elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz paneli PCV w szczególności dopuszcza się okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, ceramiczne lub szklane.

5. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 95% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się dla powierzchni biologicznie czynnej wprowadzenie rozwiązań kompensujących w postaci dachów, tarasów zielonych lub ścian biotycznych o łącznej powierzchni nie mniejszej niż określona w ust. 5 pkt 3.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się następujące zasady.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: szerokość w liniach rozgraniczających, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu: 19,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

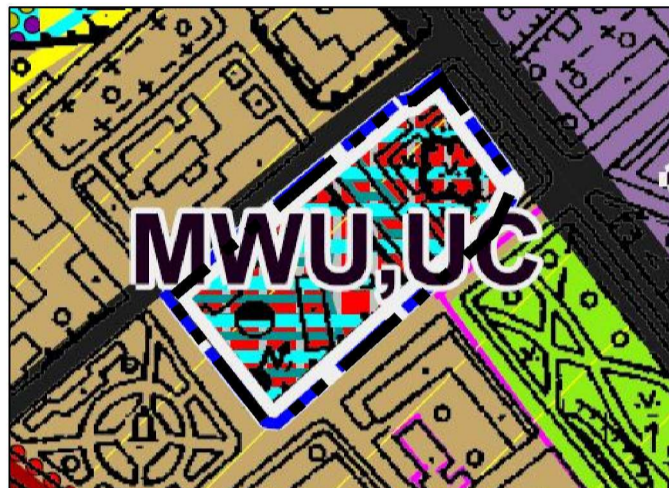
Paweł Nakonieczny



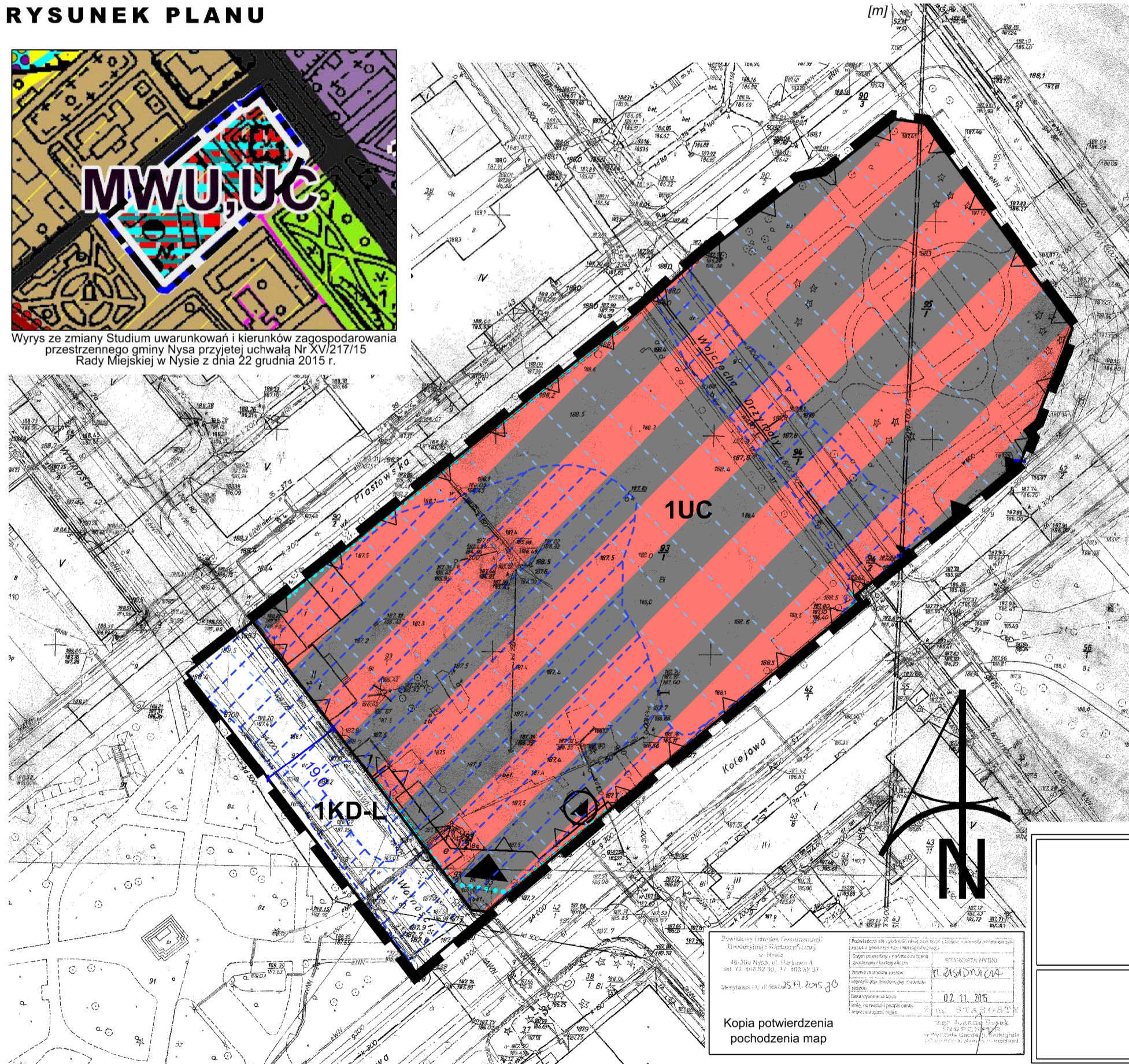
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolości, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej

RYСУNEK PLANU


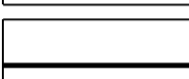

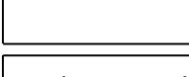
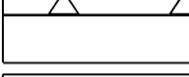
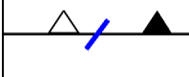


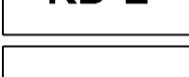
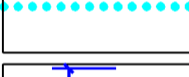


Wyrys ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa przyjętej uchwałą Nr XV/217/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r.

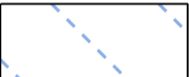
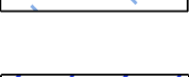



LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  obowiązująca linia zabudowy
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy
-  **UC** teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
-  **KD-L** teren drogi publicznej klasy lokalnej
-  fragmenty ogrodzenia do zachowania lub odtworzenia
-  11,2 wymiary
-  lokalizacja furty

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  granice obszaru zagrożenia powodzią - Q 0,2%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat
-  granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
-  główne wejście do budynku

Dzielnica i obszar: Stare Miasto
Czynności: 1. Rozbudowa
w Nysie
48-204 Nysa, ul. Piastowska 4
tel. 77 448 52 30, 77 448 52 37
Identyfikator: 01.004.25.11.2015.20

Kopia potwierdzenia pochodzenia map

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nysie
M. STASOŚC
02.11.2015

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nysie	
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolości, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej	skala rysunku 1:1 000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/599/17
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 3 lipca 2017 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 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Nysie rozstrzyga, co następuje:

zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W ustalonych terminach (w których osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły składać uwagi) wpłynęło łącznie 428 pism zawierających uwagi oraz 4 uwagi wniesione do protokołu, podlegające rozstrzygnięciu przez Burmistrza Nysy na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sposób rozstrzygnięcia przez Burmistrza Nysy nie wywołał skutków polegających na konieczności ponowienia jakiegokolwiek z czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Nysy, działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej w Nysie uchwałę wraz z załącznikami oraz listę nieuwzględnionych przez Burmistrza Nysy uwag.

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Miejska w Nysie postanawia przychylić się do stanowiska Burmistrza Nysy i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu w ramach pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca 2016 r. do 18 sierpnia 2016 r.

1. nie uwzględnia się w całości uwagi wnioskodawcy nr 1 (nr sprawy 13779)

uwzględnienie w projekcie przebudowy ulicy Kolejowej budowy bezkolizyjnych przejść dla pieszych w formie przejść podziemnych - zgoda na budowę galerii handlowej z pewnością spowoduje olbrzymi wzrost ruchu samochodowego i pieszego na tych ulicach a tym samym paraliż komunikacyjny. W związku z tym w trosce o bezpieczeństwo pieszych oraz płynność ruchu mój wniosek jest jak najbardziej uzasadniony. Jak pokazują przykłady centrum handlowego Vendo Park oraz przykład targowiska miejskiego na stadionie miejskim.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

Przebudowa ulicy Kolejowej nie jest przedmiotem ustaleń planu miejscowego, ponadto plan nie może zawierać ustaleń dla terenów położonych poza granicami uchwały;

2. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 i 3 wnioskodawcy nr 2 (nr sprawy 13778)

- 1) *opracowanie przed uchwaleniem planu koncepcji komunikacji ulic Piastowskiej, Kolejowej, Wolności i Józefa Bema, a to w związku ze wzmożonym ruchem pojazdów, które generować będzie planowany wielkopowierzchniowy obiekt handlowy,*
- 2) *wnoszę o wykonanie studium komunikacji miasta w rejonie planowanego WOH. Tylko taka koncepcja może określić uciążliwość komunikacyjną dla otoczenia,*
- 3) *wykluczenie wjazdu na teren objęty planem ulic Piastowskiej, Kolejowej, Wolności i Józefa Bema, od strony ulicy Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,

- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

3. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 3 (nr sprawy 14991)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *uwzględnienie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru

4. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 wnioskodawcy nr 4 (nr sprawy 14992)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 8) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 9) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie w obiekt umożliwi skierowanie ruchu samochodowego na poziom -1 planowanego obiektu, co

wpłyne na możliwość urządzenia max. ilości miejsc postojowych i zmniejszy oddziaływanie na otoczenie. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 9) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

5. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 5 (nr sprawy 14993)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

6. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 6 (nr sprawy 14994)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

7. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 7 (nr sprawy 14995)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

8. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 8 (nr sprawy 14996)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

9. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1,2 i 3 wnioskodawcy nr 9 (nr sprawy 14997)

- 1) *uwzględnienie zakazu zabudowy drogi ulicy Drzymały,*
- 2) *uwzględnienie zakazu zabudowy nad ulicą Drzymały,*
- 3) *zachowanie terenu zielonego pomiędzy ulicami Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) i 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 3) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

10. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1,2 i 3 wnioskodawcy nr 10 (nr sprawy 14998)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *nakazanie na terenie między ul. Bema i ul. Drzymały utrzymania istniejącej zieleni wysokiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

11. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 11 (nr sprawy 14999)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

12. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 12 (nr sprawy 15000)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

13. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 13 (nr sprawy 15001)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

14. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 14 (nr sprawy 15002)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

15. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 15 (nr sprawy 15003)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

16. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 16 (nr sprawy 15004)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego,

gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

17. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 17 (nr sprawy 15005)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

18. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 18 (nr sprawy 15006)

- 1) *uwzględnienie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *nakazanie zachowania terenów zielonych na działce pomiędzy ulicą Drzymały i Bema;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

19. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 19 (nr sprawy 15089)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

20. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 20 (nr sprawy 15090)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

21. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 21 (nr sprawy 15091)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

22. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 22 (nr sprawy 15092)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego,

gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

23. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 23 (nr sprawy 15093)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

24. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 24 (nr sprawy 15094)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

25. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 25 (nr sprawy 15094)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego,

gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

26. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 i 3 wnioskodawcy nr 26 (nr sprawy 15096)

- 1) *jako mieszkancka Nysy wnoszę o wpisanie zakazu wycinki drzew w rejonie objętym planem, bowiem drzewa pełnią rolę ochrony przed kurzem i hałasem ruchu drogowego,*
- 2) *proszę o wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 3) *popieram sugerowaną przez niektórych radnych lokalizację galerii na terenie po byłej fabryce samochodów (wykupionych przez gminę w ubiegłym roku);*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 3) uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego;

27. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 27 (nr sprawy 15097)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

28. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 28 (nr sprawy 15098)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego,

gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

29. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 29 (nr sprawy 15099)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

30. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 30 (nr sprawy 15100)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

31. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 31 (nr sprawy 15101)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

32. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 32 (nr sprawy 15102)

- 1) *wykreślenie definicji powierzchni całkowitej zabudowy (§3 pkt 8),*
- 2) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuje o zmianę obszaru objętego planem i rozszerzenie o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wykonanie analizy mającej na celu rozpoznanie warunków możliwości zasymilowania obiektu WOH w śródmieściu Nysy na obszarze przedmiotowej działki, w szczególności: ruchu komunikacyjnego, wzrostu jego uciążliwości dla najbliższego otoczenia, a przede wszystkim możliwości wystąpienia paraliżu komunikacyjnego dla śródmieścia Nysy oraz uciążliwości dla sąsiadującej z planowaną zabudową zabudowy mieszkaniowej związanych ze wzmoczeniem ruchu samochodowego, generowanego przez niego hałasu i emisją spalin, organizacją dostaw i wywozu odpadów, ograniczeniem możliwości poruszania się mieszkańców w kierunku plant (wynikającej z likwidacji fragmentu ul. Drzymały), całkowitą likwidacją zieleni w obszarze przedmiotowego terenu,*
- 4) *wykonanie analizy, z której wynikałoby, że projektowany WOH nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w art. 5 ust. 1 Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) wymagań ogólnych,*
- 5) *uwzględnienie uwag zawartych w postanowieniu Zarządu Powiatu w Nysie nr AB.670.31.3016.EP z dnia 14.04.2016 dotyczące mpzp obejmującego część miasta Nysy w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej oraz opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.04.2016 r. odmawiającej uzgodnienia tekstu i rysunku mpzp w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 7) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (Uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 8) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego definicja powierzchni całkowitej zabudowy została wykreślona,
- 2) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania,
- 3) i 8) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Kwestie obiektu budowlanego oraz zasad projektowania i użytkowania regulowane w ustawie Prawo budowlane, podlegają kontroli na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej,

- 5) projekt planu został ponownie przedstawiony do uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu w Nysie - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 7) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

33. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 33 (nr sprawy 15103)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1);*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,

- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

34. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 34 (nr sprawy 15104)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 8) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,*
- 9) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 10) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,

9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

35. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 35 (nr sprawy 15105)

1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*

2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*

3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*

4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*

5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*

6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*

7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*

8) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,*

9) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*

10) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziło do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałoby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,

3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,

6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,

8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,

9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

36. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 36 (nr sprawy 15106)

1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*

2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*

3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*

4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*

5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*

6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*

7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*

8) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,*

9) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*

10) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,

3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,

6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,

8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,

- 9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

37. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10 wnioskodawcy nr 37 (nr sprawy 15107)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 8) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,*
- 9) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 10) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,

- 9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

38. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 38 (nr sprawy 15108)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

39. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 39 (nr sprawy 15109)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

40. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 40 (nr sprawy 15110)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest

własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

41. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 41 (nr sprawy 15111)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

42. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 42 (nr sprawy 15112)

- 1) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,
- 2) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

43. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 43 (nr sprawy 15113)

- 1) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,
- 2) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym

nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

44. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 44 (nr sprawy 15114)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 8) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,*
- 9) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 10) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,
- 9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

45. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 45 (nr sprawy 15115)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

46. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 46 (nr sprawy 15116)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

47. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 47 (nr sprawy 15117)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

48. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 48 (nr sprawy 15118)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*

2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

49. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 49 (nr sprawy 15119)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

50. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 50 (nr sprawy 15120)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

51. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 51 (nr sprawy 15121)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*

- 2) *wnioskuje o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

52. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 52 (nr sprawy 15122)

- 1) *wnioskuje o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuje o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

53. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 53 (nr sprawy 15123)

- 1) *wykreślenie definicji powierzchni całkowitej zabudowy (§3 pkt 8),*
- 2) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuje o zmianę obszaru objętego planem i rozszerzenie o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wykonanie analizy mającej na celu rozpoznanie warunków możliwości zasymilowania obiektu WOH w śródmieściu Nysy na obszarze przedmiotowej działki, w szczególności: ruchu komunikacyjnego, wzrostu jego uciążliwości dla najbliższego otoczenia, a przede wszystkim możliwości wystąpienia paraliżu komunikacyjnego dla śródmieścia Nysy oraz uciążliwości dla sąsiadującej z planowaną zabudową zabudowy mieszkaniowej związanych ze wzmoczeniem ruchu samochodowego, generowanego przez niego hałasu i emisją spalin, organizacją dostaw i wywozu odpadów, ograniczeniem możliwości poruszania się mieszkańców w kierunku plant (wynikającej z likwidacji fragmentu ul. Drzymały), całkowitą likwidacją zieleni w obszarze przedmiotowego terenu,*
- 4) *wykonanie analizy, z której wynikałoby, że projektowany WOH nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w art. 5 ust. 1 Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) wymagań ogólnych,*
- 5) *uwzględnienie uwag zawartych w postanowieniu Zarządu Powiatu w Nysie nr AB.670.31.3016.EP z dnia 14.04.2016 dotyczące mpzp obejmującego część miasta Nysy w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, j. Bema i Piastowskiej oraz opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.04.2016 r.*

odmawiającej uzgodnienia tekstu i rysunku mpzp w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej,

- 6) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 7) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (Uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 8) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) *uwaga stała się bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego definicja powierzchni całkowitej zabudowy została wykreślona,*
- 2) *plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania,*
- 3) *i 8) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,*
- 4) *zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Kwestie obiektu budowlanego oraz zasad projektowania i użytkowania regulowane w ustawie Prawo budowlane, podlegają kontroli na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej,*
- 5) *projekt planu został ponownie przedstawiony do uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu w Nysie - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,*
- 6) *wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,*
- 7) *przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;*

54. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 54 (nr sprawy 15124)

- 1) *wykreślenie definicji powierzchni całkowitej zabudowy (§3 pkt 8),*
- 2) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuje o zmianę obszaru objętego planem i rozszerzenie o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wykonanie analizy mającej na celu rozpoznanie warunków możliwości zasymilowania obiektu WOH w śródmieściu Nysy na obszarze przedmiotowej działki, w szczególności: ruchu komunikacyjnego, wzrostu jego uciążliwości dla najbliższego otoczenia, a przede wszystkim możliwości wystąpienia paraliżu komunikacyjnego dla śródmieścia Nysy oraz uciążliwości dla sąsiadującej z planowaną zabudową zabudowy mieszkaniowej związanych ze wzmoczeniem ruchu samochodowego, generowanego przez niego hałasu i emisją spalin, organizacją dostaw i wywozu odpadów, ograniczeniem możliwości poruszania się mieszkańców w kierunku plant (wynikającej z likwidacji fragmentu ul. Drzymały), całkowitą likwidacją zieleni w obszarze przedmiotowego terenu,*
- 4) *wykonanie analizy, z której wynikałoby, że projektowany WOH nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w art. 5 ust. 1 Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) wymagań ogólnych,*
- 5) *uwzględnienie uwag zawartych w postanowieniu Zarządu Powiatu w Nysie nr AB.670.31.3016.EP z dnia 14.04.2016 dotyczące mpzp obejmującego część miasta Nysy w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej oraz opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.04.2016 r. odmawiającej uzgodnienia tekstu i rysunku mpzp w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej,*

- 6) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 7) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (Uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ład przestrzenny i ekonomiczny,*
- 8) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego definicja powierzchni całkowitej zabudowy została wykreślona,
- 2) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania,
- 3) i 8) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Kwestie obiektu budowlanego oraz zasad projektowania i użytkowania regulowane w ustawie Prawo budowlane, podlegają kontroli na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej,
- 5) projekt planu został ponownie przedstawiony do uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu w Nysie - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 7) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

55. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 55 (nr sprawy 15125)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

56. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 56 (nr sprawy 15126)

- 1) *wykreślenie definicji powierzchni całkowitej zabudowy (§3 pkt 8),*
- 2) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuje o zmianę obszaru objętego planem i rozszerzenie o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej,*

- 3) wykonanie analizy mającej na celu rozpoznanie warunków możliwości zasymilowania obiektu WOH w śródmieściu Nysy na obszarze przedmiotowej działki, w szczególności: ruchu komunikacyjnego, wzrostu jego uciążliwości dla najbliższego otoczenia, a przede wszystkim możliwości wystąpienia paraliżu komunikacyjnego dla śródmieścia Nysy oraz uciążliwości dla sąsiadującej z planowaną zabudową zabudowy mieszkaniowej związanych ze wzmoczeniem ruchu samochodowego, generowanego przez niego hałasu i emisją spalin, organizacją dostaw i wywozu odpadów, ograniczeniem możliwości poruszania się mieszkańców w kierunku plant (wynikającej z likwidacji fragmentu ul. Drzymały), całkowitą likwidacją zieleni w obszarze przedmiotowego terenu,
- 4) wykonanie analizy, z której wynikałoby, że projektowany WOH nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w art. 5 ust. 1 Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) wymagań ogólnych,
- 5) uwzględnienie uwag zawartych w postanowieniu Zarządu Powiatu w Nysie nr AB.670.31.3016.EP z dnia 14.04.2016 dotyczące mpzp obejmującego część miasta Nysy w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej oraz opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.04.2016 r. odmawiającej uzgodnienia tekstu i rysunku mpzp w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej,
- 6) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 7) zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (Uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,
- 8) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego definicja powierzchni całkowitej zabudowy została wykreślona,
- 2) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania,
- 3) i 8) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Kwestie obiektu budowlanego oraz zasad projektowania i użytkowania regulowane w ustawie Prawo budowlane, podlegają kontroli na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej,
- 5) projekt planu został ponownie przedstawiony do uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu w Nysie - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 7) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

57. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 57 (nr sprawy 15127)

- 1) wykreślenie definicji powierzchni całkowitej zabudowy (§3 pkt 8),
- 2) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuje o zmianę obszaru objętego planem i rozszerzenie o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej,
- 3) wykonanie analizy mającej na celu rozpoznanie warunków możliwości zasymilowania obiektu WOH w śródmieściu Nysy na obszarze przedmiotowej działki, w szczególności: ruchu komunikacyjnego,

wzrostu jego uciążliwości dla najbliższego otoczenia, a przede wszystkim możliwości wystąpienia paraliżu komunikacyjnego dla śródmieścia Nysy oraz uciążliwości dla sąsiadującej z planowaną zabudową zabudowy mieszkaniowej związanych ze wzmożeniem ruchu samochodowego, generowanego przez niego hałasu i emisją spalin, organizacją dostaw i wywozu odpadów, ograniczeniem możliwości poruszania się mieszkańców w kierunku plant (wynikającej z likwidacji fragmentu ul. Drzymały), całkowitą likwidacją zieleni w obszarze przedmiotowego terenu,

- 4) wykonanie analizy, z której wynikałoby, że projektowany WOH nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w art. 5 ust. 1 Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) wymagań ogólnych,
- 5) uwzględnienie uwag zawartych w postanowieniu Zarządu Powiatu w Nysie nr AB.670.31.3016.EP z dnia 14.04.2016 dotyczące mpzp obejmującego część miasta Nysy w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej oraz opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.04.2016 r. odmawiającej uzgodnienia tekstu i rysunku mpzp w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej,
- 6) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 7) zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (Uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,
- 8) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego definicja powierzchni całkowitej zabudowy została wykreślona,
- 2) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania,
- 3) i 8) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Kwestie obiektu budowlanego oraz zasad projektowania i użytkowania regulowane w ustawie Prawo budowlane, podlegają kontroli na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej,
- 5) projekt planu został ponownie przedstawiony do uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu w Nysie - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 7) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

58. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 58 (nr sprawy 15128)

- 1) wykreślenie definicji powierzchni całkowitej zabudowy (§3 pkt 8),
- 2) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuje o zmianę obszaru objętego planem i rozszerzenie o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej,
- 3) wykonanie analizy mającej na celu rozpoznanie warunków możliwości zasymilowania obiektu WOH w śródmieściu Nysy na obszarze przedmiotowej działki, w szczególności: ruchu komunikacyjnego, wzrostu jego uciążliwości dla najbliższego otoczenia, a przede wszystkim możliwości wystąpienia paraliżu komunikacyjnego dla śródmieścia Nysy oraz uciążliwości dla sąsiadującej z planowaną

zabudową zabudowy mieszkaniowej związanych ze wzmoczeniem ruchu samochodowego, generowanego przez niego hałas i emisją spalin, organizacją dostaw i wywozu odpadów, ograniczeniem możliwości poruszania się mieszkańców w kierunku plant (wynikającej z likwidacji fragmentu ul. Drzymały), całkowitą likwidacją zieleni w obszarze przedmiotowego terenu,

- 4) *wykonanie analizy, z której wynikałoby, że projektowany WOH nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w art. 5 ust. 1 Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) wymagań ogólnych,*
- 5) *uwzględnienie uwag zawartych w postanowieniu Zarządu Powiatu w Nysie nr AB.670.31.3016.EP z dnia 14.04.2016 dotyczące mpzp obejmującego część miasta Nysy w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej oraz opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.04.2016 r. odmawiającej uzgodnienia tekstu i rysunku mpzp w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 7) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (Uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 8) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego definicja powierzchni całkowitej zabudowy została wykreślona,
- 2) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania,
- 3) i 8) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Kwestie obiektu budowlanego oraz zasad projektowania i użytkowania regulowane w ustawie Prawo budowlane, podlegają kontroli na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej,
- 5) projekt planu został ponownie przedstawiony do uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu w Nysie - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 7) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

59. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 59 (nr sprawy 15129)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmocniony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*

- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1);*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

60. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 60 (nr sprawy 15130)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*

- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1);*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

61. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 61 (nr sprawy 15131)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*

- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1)*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

62. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 62 (nr sprawy 15132)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmocniony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*

- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1)*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

63. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 63 (nr sprawy 15133)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmocniony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*

- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1)*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

64. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 64 (nr sprawy 15134)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

65. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 65 (nr sprawy 15135)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 8) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,*
- 9) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 10) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczonego przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,
- 9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

66. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 66 (nr sprawy 15136)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 8) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,*
- 9) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 10) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,
- 9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

67. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 67 (nr sprawy 15137)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

68. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 68 (nr sprawy 15138)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

69. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 69 (nr sprawy 15139)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszkłone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*

- 9) zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,
- 10) wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1);

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

70. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 70 (nr sprawy 15140)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 3) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,
- 4) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 5) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,
- 6) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 7) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,
- 8) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 10) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,
- 9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

71. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 71 (nr sprawy 15141)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmocniony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1);*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

72. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 72 (nr sprawy 15142)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszkłone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1);*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

73. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 73 (nr sprawy 15143)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 2) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 3) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 4) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, statych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszkłone witryny,*
- 6) *wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,*
- 7) *wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”*
- 8) *zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,*
- 9) *zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,*
- 10) *wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1);*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 3) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 4) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 9) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 10) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa);

74. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 74 (nr sprawy 15144)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

75. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 75 (nr sprawy 15145)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

76. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 76 (nr sprawy 15146)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

77. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 77 (nr sprawy 15147)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

78. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 78 (nr sprawy 15148)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

79. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 79 (nr sprawy 15149)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

80. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 80 (nr sprawy 15150)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

81. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 81 (nr sprawy 15151)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

82. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 82 (nr sprawy 15152)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

83. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 83 (nr sprawy 15153)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

84. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 84 (nr sprawy 15154)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

85. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 85 (nr sprawy 15155)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

86. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 86 (nr sprawy 15156)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

87. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 87 (nr sprawy 15157)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

88. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 88 (nr sprawy 15158)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

89. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 89 (nr sprawy 15159)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

90. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 90 (nr sprawy 15160)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego,

gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

91. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 91 (nr sprawy 15161)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

92. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 92 (nr sprawy 15162)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

93. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, wnioskodawcy nr 93 (nr sprawy 15163)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*

- 5) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,
- 6) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 7) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,
- 8) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 10) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałoby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,
- 9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

94. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 94 (nr sprawy 15164)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

95. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 95 (nr sprawy 15165)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych- minimum 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

96. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, wnioskodawcy nr 96 (nr sprawy 15166)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

97. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, wnioskodawcy nr 97 (nr sprawy 15167)

- 1) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 2) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 3) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,

4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

98. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 98 (nr sprawy 15168)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

99. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, wnioskodawcy nr 99 (nr sprawy 15169)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak

wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

100. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, wnioskodawcy nr 100 (nr sprawy 15170)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

101. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, wnioskodawcy nr 101 (nr sprawy 15171)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszkłone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

102. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 102 (nr sprawy 15172)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały.*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

103. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2, wnioskodawcy nr 103 (nr sprawy 15173)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych- minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

104. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 i 3, wnioskodawcy nr 104 (nr sprawy 15174)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

105. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, wnioskodawcy nr 105 (nr sprawy 15175)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 3) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 4) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 6) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 8) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 9) nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),
- 10) wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,
- 11) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,
- 12) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 13) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdną, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 4) i 12) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,

- 8) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 9) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 10) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 11) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;
- 13) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

106. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, wnioskodawcy nr 106 (nr sprawy 15176)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 4) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 5) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 6) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 7) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 8) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 9) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 10) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 11) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 12) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 13) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak

wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 4) i 12) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 8) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 9) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 10) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 11) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;
- 13) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

107. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, wnioskodawcy nr 107 (nr sprawy 15177)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

108. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 108 (nr sprawy 15178)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiającą taką zabudowę;

109. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 i 4 wnioskodawcy nr 109 (nr sprawy 15179)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

110. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 110 (nr sprawy 15180)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały.*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

111. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 i 4 wnioskodawcy nr 111 (nr sprawy 15181)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*

- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. Ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

112. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 112 (nr sprawy 15182)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

113. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 i 4 wnioskodawcy nr 113 (nr sprawy 15183)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak

wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

114. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 i 4 wnioskodawcy nr 114 (nr sprawy 15184)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdnosc, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

115. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 i 4 wnioskodawcy nr 115 (nr sprawy 15185)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdnosc, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

116. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13 wnioskodawcy nr 116 (nr sprawy 15186)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 4) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 5) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 6) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 7) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 8) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 9) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 10) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 11) *zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 12) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 13) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 4) i 12) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,

- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 8) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 9) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 10) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 11) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;
- 13) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

117. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, wnioskodawcy nr 117 (nr sprawy 15187)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

118. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 118 (nr sprawy 15188)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

119. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 119 (nr sprawy 15189)

- 1) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,
- 2) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

120. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 120 (nr sprawy 15190)

- 1) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,
- 2) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

121. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 121 (nr sprawy 15191)

- 1) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,
- 2) wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

122. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 122 (nr sprawy 15192)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

123. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 123 (nr sprawy 15193)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

124. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 124 (nr sprawy 15194)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

125. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 125 (nr sprawy 15195)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

126. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 126 (nr sprawy 15196)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

127. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 127 (nr sprawy 15197)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

128. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 128 (nr sprawy 15198)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

129. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 129 (nr sprawy 15199)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

130. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 130 (nr sprawy 15200)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

131. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 131 (nr sprawy 15201)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

132. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 132 (nr sprawy 15202)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

133. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 133 (nr sprawy 15203)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

134. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 134 (nr sprawy 15204)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

135. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 135 (nr sprawy 15205)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

136. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 136 (nr sprawy 15206)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

137. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 137 (nr sprawy 15207)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

138. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 138(nr sprawy 15208)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

139. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 139 (nr sprawy 15209)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

140. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 140 (nr sprawy 15210)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

141. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 141 (nr sprawy 15211)

- 1) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie całkowitego zakazu zabudowy ulicy Drzymały,*
- 2) *wnioskuję o uwzględnienie w projekcie ograniczenia powierzchni zabudowy działek do 50% z zachowaniem terenów zielonych i zieleni izolacyjnej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania;

142. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 142 (nr sprawy 15212)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *utrzymanie terenów zielonych na skwerze w granicach ulic Bema, Kolejowej, Piastowskiej i Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r. Działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking;

143. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 143 (nr sprawy 15213)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdnosc, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

144. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 144 (nr sprawy 15214)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszkłone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdnosc, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

145. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, wnioskodawcy nr 145 (nr sprawy 15215)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

146. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 146 (nr sprawy 15216)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

147. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 147 (nr sprawy 15217)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

148. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 148 (nr sprawy 15218)

- 1) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

149. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 149 (nr sprawy 15219)

- 1) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 3) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

150. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 150 (nr sprawy 15220)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

151. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 151 (nr sprawy 15221)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

152. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 152 (nr sprawy 15222)

- 1) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 2) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 3) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

153. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 153 (nr sprawy 15223)

- 1) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały.

- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

154. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 154 (nr sprawy 15224)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

155. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 155 (nr sprawy 15225)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,

- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiającą taką zabudowę;

156. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 156 (nr sprawy 15226)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

157. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 157 (nr sprawy 15227)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

158. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 158 (nr sprawy 15228)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*

- 2) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 3) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

159. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 159 (nr sprawy 15229)

- 1) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 3) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

160. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 wnioskodawcy nr 160 (nr sprawy 15230)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 3) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 4) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 6) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,

- 8) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 9) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 10) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszki, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 11) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 12) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 13) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorcze Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 4) i 12) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 8) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 9) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 10) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 11) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;
- 13) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

161. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 wnioskodawcy nr 161 (nr sprawy 15231)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 3) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 4) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 6) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 8) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 9) nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),
- 10) wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,
- 11) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,
- 12) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 13) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdną, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 4) i 12) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,

- 8) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 9) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 10) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 11) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;
- 13) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

162. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 wnioskodawcy nr 162 (nr sprawy 15232)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 4) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 5) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 6) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 7) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 8) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 9) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 10) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 11) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 12) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 13) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 4) i 12) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 8) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 9) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 10) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 11) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;
- 13) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

163. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 wnioskodawcy nr 163 (nr sprawy 15233)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych – min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 4) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 5) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 6) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 7) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 8) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 9) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 10) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 11) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 12) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 13) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ

ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 4) i 12) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 7) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 8) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 9) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 10) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 11) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;
- 13) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

164. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 164 (nr sprawy 15234)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

165. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 165 (nr sprawy 15235)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*

- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

166. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 166 (nr sprawy 15236)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

167. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 167 (nr sprawy 15237)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne

włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

168. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 168 (nr sprawy 15238)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

169. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 169 (nr sprawy 15239)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

170. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 170 (nr sprawy 15240)

- 1) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

171. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 171 (nr sprawy 15241)

- 1) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 2) nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),
- 3) wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.
- 4) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

172. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 172 (nr sprawy 15242)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie

ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

173. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 173 (nr sprawy 15243)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

174. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 174 (nr sprawy 15244)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

175. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 175 (nr sprawy 15245)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

176. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 176 (nr sprawy 15246)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

177. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 177 (nr sprawy 15247)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu

komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

178. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 178 (nr sprawy 15248)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałoby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

179. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 179 (nr sprawy 15249)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałoby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

180. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 wnioskodawcy nr 180 (nr sprawy 15250)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - min. 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały powyżej skrajni drogi zgodnie ze stanowiskiem Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 5) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 6) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 7) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*

- 8) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,
- 9) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 10) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 11) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 12) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 13) nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),
- 14) wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,
- 15) zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych, itp. innych niż przeszklone witryny,
- 16) wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”,
- 17) wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500m² po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”,
- 18) zmiana treści §5 pkt 2 na: „powierzchnia zabudowy min. 95% powierzchni działki”,
- 19) zmiana treści §5 pkt 1 na: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2”,
- 20) wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt 3.2, §14 pkt 2e i 4.1),
- 21) wykreślenie definicji powierzchni całkowitej zabudowy (§3 pkt 8),
- 22) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnioskuję o zmianę obszaru objętego planem i rozszerzenie o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej,
- 23) wykonanie analizy mającej na celu rozpoznanie warunków możliwości zasymilowania obiektu WOH w śródmieściu Nysy na obszarze przedmiotowej działki, w szczególności: ruchu komunikacyjnego, wzrostu jego uciążliwości dla najbliższego otoczenia, a przede wszystkim możliwości wystąpienia paraliżu komunikacyjnego dla śródmieścia Nysy oraz uciążliwości dla sąsiadującej z planowaną zabudową zabudowy mieszkaniowej związanych ze wzmożeniem ruchu samochodowego, generowanego przez niego hałasu i emisją spalin, organizacją dostaw i wywozu odpadów, ograniczeniem możliwości poruszania się mieszkańców w kierunku plant (wynikającej z likwidacji fragmentu ul. Drzymały), całkowitą likwidacją zieleni w obszarze przedmiotowego terenu,
- 24) wykonanie analizy, z której wynikałoby, że projektowany WOH nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w art. 5 ust. 1 Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) wymagań ogólnych,
- 25) uwzględnienie uwag zawartych w postanowieniu Zarządu Powiatu w Nysie nr AB.670.31.3016.EP z dnia 14.04.2016 dotyczące mpzp obejmującego część miasta Nysy w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, j. Bema i Piastowskiej oraz w opinii Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 22.04.2016 r. odmawiającej uzgodnienia tekstu i rysunku mpzp w rejonie ul. Wolności, Kolejowej, J. Bema i Piastowskiej,
- 26) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),

- 27) zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (Uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ład przestrzenny i ekonomiczny.
- 28) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3), 4) i 7) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 6) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 8) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,
- 9) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 10) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 11) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 12) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 13) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 14) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 15) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 16) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 17) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,

- 18) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 19) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt. 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 20) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 21) uwaga stała się bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego definicja powierzchni całkowitej zabudowy została wykreślona,
- 22) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania,
- 23) i 28) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 24) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Kwestie obiektu budowlanego oraz zasad projektowania i użytkowania regulowane w ustawie Prawo budowlane, podlegają kontroli na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej,
- 25) projekt planu został ponownie przedstawiony do uzgodnień i uzyskał pozytywne uzgodnienie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu w Nysie - na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 26) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 27) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

181. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 181 (nr sprawy 15252)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszki, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

182. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 182 (nr sprawy 15253)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

183. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 183 (nr sprawy 15254)

- 1) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 2) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 3) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

184. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 184 (nr sprawy 15255)

- 1) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdu i wyjazdu) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

185. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 185 (nr sprawy 15256)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

186. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 186 (nr sprawy 15257)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

187. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 187 (nr sprawy 15258)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

188. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 188 (nr sprawy 15259)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

189. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 189 (nr sprawy 15260)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

190. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 190 (nr sprawy 15261)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

191. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 191 (nr sprawy 15262)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

192. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 192 (nr sprawy 15263)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*

- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

193. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 193 (nr sprawy 15264)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

194. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 194 (nr sprawy 15265)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszki, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

195. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 195 (nr sprawy 15266)

- 1) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 3) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

196. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 196 (nr sprawy 15267)

- 1) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 2) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 3) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

197. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 197 (nr sprawy 15268)

- 1) Zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 2) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 3) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,

- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

198. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 198 (nr sprawy 15269)

- 1) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 3) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

199. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 199 (nr sprawy 15270)

- 1) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 2) nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),
- 3) wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m,
- 4) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

200. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 200 (nr sprawy 15271)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałoby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

201. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 201 (nr sprawy 15272)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

202. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 202 (nr sprawy 15273)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie w obiekt umożliwi skierowanie ruchu samochodowego na poziom -1 planowanego obiektu, co

wpłyne na możliwość urządzenia max. ilości miejsc postojowych i zmniejszy oddziaływanie na otoczenie. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

203. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 203 (nr sprawy 15274)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

204. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 204 (nr sprawy 15275)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

205. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 205 (nr sprawy 15276)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych- minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

206. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 206 (nr sprawy 15277)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszki, o wymiarach co najmniej 20x20 m,*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

207. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 207 (nr sprawy 15278)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

208. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 208 (nr sprawy 15279)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

209. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 209 (nr sprawy 15280)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

210. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 210 (nr sprawy 15281)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

211. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 wnioskodawcy nr 211 (nr sprawy 15342)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej. Należy zmienić obszar objęty planem i rozszerzyć go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej przy ul. Piastowskiej,*
- 2) *zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 24 w punkcie 10 Streszczenie w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu mpzp na środowisko - oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” „przyszłe zagospodarowanie terenu spowoduje również niewielkie przekształcenie klimatu lokalnego” - treść w/w opracowania w zakresie oddziaływania na klimat lokalny. W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania (brak przymiotu),*
- 3) *należy wykreślić definicję powierzchni całkowitej zabudowy (§3 pkt 8) - w przedmiotowej definicji Rady Gminy, sumując tylko powierzchnię kondygnacji nadziemnych budynków, a pomijając kondygnacje podziemne, Rada Gminy narusza treść art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez nieuprawnioną modyfikację sposobu ustalenia wskaźnika intensywności zabudowy oraz przekracza kompetencję ustawową w zakresie uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Tak przyjęty zapis §3 pkt 8 projektu uchwały stanowi nieuprawnioną modyfikację przepisu rangi ustawowej, co należy zakwalifikować jako istotne naruszenie prawa. Z treści art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy wynika, że intensywność zabudowy określa stosunek powierzchni całkowitej zabudowy czyli sumę powierzchni wszystkich kondygnacji do powierzchni działki. Tymczasem, jak wynika z postanowień projektu uchwały, Rada określając definicję powierzchni całkowitej zabudowy, modyfikuje przy okazji sposób obliczania wskaźnika intensywności zabudowy, wskazując, że chodzi o stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, co nie jest tożsame z powierzchnią całkowitą zabudowy,*
- 4) *należy wykreślić zapisy dotyczące możliwości budowy parkingu podziemnego ((§13 pkt 3.2, (§14 pkt 2e i 4.1). Po wykreśleniu nieuprawnionej definicji powierzchni całkowitej zabudowy, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1-2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12-18 m i możliwością budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12m ? (choć patrz pkt 6 niniejszego wniosku może to zrobić*

całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnika intensywność zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapis dotyczący parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 5) należy zmienić treść §5 pkt 1 na: intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2. Zapis powyższy daje Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12-18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000 – 4000 m²,
- 6) wnioskuję o zmianę treści §5 pkt 2 na: powierzchnia zabudowy min 95% powierzchni działki. Zapis powyższy wraz ze zmianą dotyczącą intensywności zabudowy daje Radzie Gminy 100% gwarancji, że na przedmiotowej nieruchomości, powstanie budynek dwukondygnacyjny obejmujący prawie całą nieruchomość,
- 7) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikający z zapisu §14 pkt 3.7 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewnętrznych i wysokości...”. Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12 m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 8) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „z możliwością jej przekształcenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt”. Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenie i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości, która dzisiaj jest ulicą - przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 9) wnioskuję o wykonanie analizy mającej na celu rozpoznanie warunków możliwości zasymilowania obiektu WOH w śródmieściu Nysy na obszarze przedmiotowej działki, w szczególności: ruchu komunikacyjnego, wzrostu jego uciążliwości dla najbliższego otoczenia, a przede wszystkim możliwości wystąpienia paraliżu komunikacyjnego dla śródmieścia Nysy oraz uciążliwości dla sąsiadującej z planowaną zabudową zabudowy mieszkaniowej związanych ze wzmożeniem ruchu samochodowego, generowanego przez niego hałasu i emisją spalin, organizacją dostaw i wywozu odpadów, ograniczeniem możliwości poruszania się mieszkańców w kierunku plant (wynikającej z likwidacji fragmentu ul. Drzymały), całkowitą likwidacją zieleni w obszarze przedmiotowego terenu,
- 10) wnioskuję o wykonanie analizy, z której wynikałoby, że projektowany WOH nie doprowadzi do ograniczenia pobliskich terenów w zakresie zapewnienia im wskazanych w art. 5 ust. 1 Prawo budowlane (Ustawa z dnia 7 lipca 1994 Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zmianami) wymagań ogólnych;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) i 2) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) uwaga stała się bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego definicja powierzchni całkowitej zabudowy została wykreślona,

- 4) brak jest wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 5) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt 1 - minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 6) przedmiotowe ustalenie planu znajduje się w §14 ust. 5 pkt 2 - przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., w którym nie została ograniczona powierzchnia zabudowy dla tego obszaru, więc brak jest wskazań do jej ograniczania,
- 7) po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenie to znajduje się w §14 ust. 3 pkt 8 - nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 8) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 9) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 10) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu. Kwestie obiektu budowlanego oraz zasad projektowania i użytkowania regulowane w ustawie Prawo budowlane, podlegają kontroli na etapie wydawania pozwolenia na budowę przez organ administracji budowlanej;

212. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 212 (nr sprawy 15343)

- 1) *należy wprowadzić zapisy zakazujące zabudowy ul. Drzymały, utrzymanie ul. Drzymały w obecnej formie poprzez wykreślenie z par. 11. ust. 5 słów „z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt” i dopisanie słów „bez możliwości zabudowy ul. Drzymały w granicach pasa drogowego”. Ulica Drzymały powinna pozostać w niezmiennym kształcie na całej długości i zostać przejęta z mocy prawa przez Gminę Nysa, gdyż stanowi drogę publiczną. Ponadto przez ul. Drzymały przebiega miejska infrastruktura techniczna. Zabudowa ulicy poza oczywistymi, codziennymi uciążliwościami dla mieszkańców, zablokuje Gminie Nysa możliwość racjonalnego rozwoju infrastruktury technicznej w tej części miasta,*
- 2) *należy bezwzględnie określić w planie ilość kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje, aby uniemożliwić budowę parterowego obiektu handlowego. Obecne zapisy w projekcie planu dają inwestorowi taką możliwość. W związku z tym należy w par.14 ust.3 dopisać podpunkt 1: liczba kondygnacji nadziemnych - minimum 2”;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie). Ponadto przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który

pozwalaby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu;

213. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 213 (nr sprawy 15344)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

214. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 214 (nr sprawy 15345)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały.*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

215. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 215 (nr sprawy 15346)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje.*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

216. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 216 (nr sprawy 15347)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

217. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 217 (nr sprawy 15348)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

218. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 218 (nr sprawy 15349)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

219. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 219 (nr sprawy 15350)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

220. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 220 (nr sprawy 15351)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

221. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 221 (nr sprawy 15352)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałoby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

222. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 222 (nr sprawy 15353)

- 1) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 2) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałoby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

223. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 223 (nr sprawy 15354)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszki, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*

4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

224. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 224 (nr sprawy 15355)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

225. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 225 (nr sprawy 15356)

- 1) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

226. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 226 (nr sprawy 15357)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*

- 2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

227. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 227 (nr sprawy 15358)

- 1) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

228. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 228 (nr sprawy 15359)

- 1) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 3) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiającą taką zabudowę;

229. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 229 (nr sprawy 15360)

- 1) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 2) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 3) *wyznaczenie przedpola wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.*
- 4) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

230. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 230 (nr sprawy 15361)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

231. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 wnioskodawcy nr 231 (nr sprawy 15362)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.
- 3) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,
- 4) wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,
- 5) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie.,
- 6) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej,
- 7) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 8) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 9) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdu i wyjazdu) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 10) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 11) nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa, itp.),
- 12) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,
- 13) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),
- 14) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 3) i 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 5) i 13) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 6) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 9) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 10) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 11) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 12) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;
- 14) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

232. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 232 (nr sprawy 15363)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz wycinania drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie ul. Drzymały, Kolejowej, Wolności, Piastowskiej, jako izolacja kurzu i hałasu,*
- 4) *wykonanie analizy, że budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych itp.;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) i 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

233. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 233 (nr sprawy 15364)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowej, Wolności, Piastowskiej,*
- 2) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 3) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków na ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, klimatyzacji i wentylacji w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 5) *zakaz obsługi komunikacyjnej wjazd-wyjazd od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności, Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,

- 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 3) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 5) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

234. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 234 (nr sprawy 15365)

- 1) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*
- 2) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 4) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 5) *zakaz lokalizacji wszystkich urządzeń chłodniczych, klimatyzacji i wentylacji w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

235. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 235 (nr sprawy 15366)

- 1) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały,
- 2) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 3) zakaz wycinki drzew na skwerze od ulicy Bema.
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacji i wentylacji od strony ul. Piastowskiej,
- 5) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały,
- 6) wprowadzenie obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności i ul. Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) i 5) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

236. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 236 (nr sprawy 15367)

- 1) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodzących, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,
- 3) wpisanie nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej.
- 4) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,
- 5) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 2) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,
- 4) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ

ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

- 5) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

237. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 237 (nr sprawy 15368)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie oraz zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowej, Wolności, Piastowskiej (drzewa te stanowią izolację kurzu i hałasu),*
- 3) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej,*
- 4) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp.;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

238. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 238 (nr sprawy 15369)

- 1) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 2) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 3) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 4) *wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 2) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 3) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

239. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 239 (nr sprawy 15370)

- 1) wpisanie zakazu zabudowy ul. Drzymały,
- 2) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 3) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

240. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 240 (nr sprawy 15371)

- 1) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 2) nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),
- 3) wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszy, o wymiarach co najmniej 20x20 m.
- 4) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 2) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 3) wyznaczono od strony ul. Wolności,
- 4) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

241. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 241 (nr sprawy 15372)

- 1) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,
- 2) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek

urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

- 2) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej;

242. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 242 (nr sprawy 15373)

- 1) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały w celu uniemożliwienia zabudowy ul. Drzymały,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

243. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4 wnioskodawcy nr 243 (nr sprawy 15374)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

244. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 244 (nr sprawy 15375)

- 1) *wykonanie analizy wskazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*

- 2) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 3) *wpisanie nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *wpisanie wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych min. 2 kondygnacje,*
- 5) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 2) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę,
- 4) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 5) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi;

245. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 245 (nr sprawy 15376)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

246. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 246 (nr sprawy 15377)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 4) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 5) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmożony ruch pieszy o wymiarach co najmniej 20x20 m;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 4) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,
- 5) wyznaczono od strony ul. Wolności;

247. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 247 (nr sprawy 15378)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie oraz zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowej, Wolności, Piastowskiej (drzewa te stanowią izolację kurzu i hałasu),*
- 3) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej,*
- 4) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych itp.;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,

- 3) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego;

248. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 248 (nr sprawy 15379)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, klimatyzacji i wentylacji w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowej, Wolności, Piastowskiej,
- 5) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

249. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 249 (nr sprawy 15380)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.
- 4) zakaz instalowania na elewacjach billboardów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,
- 5) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

250. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 250 (nr sprawy 15381)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

251. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 251 (nr sprawy 15382)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

252. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 252 (nr sprawy 15383)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ład przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

253. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 253 (nr sprawy 15385)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*

- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

254. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 254 (nr sprawy 15386)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdu i wyjazdu) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 4) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 5) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 4) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałoby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

5) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

255. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 255 (nr sprawy 15387)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.
- 4) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,
- 5) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

256. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 256 (nr sprawy 15388)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.
- 4) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,
- 5) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

257. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 257 (nr sprawy 15389)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

258. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 258 (nr sprawy 15390)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 5) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu

komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

259. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 259 (nr sprawy 15391)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

260. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 260 (nr sprawy 15392)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*

- 3) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 4) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje,*
- 5) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 4) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 5) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

261. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 261 (nr sprawy 15393)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 4) *wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych- minimum 2 kondygnacje,*
- 5) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 4) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ

ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłyby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,

- 5) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

262. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 262 (nr sprawy 15394)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

263. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 263 (nr sprawy 15395)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie w obiekt umożliwi skierowanie ruchu samochodowego na poziom -1 planowanego obiektu, co

wpłyne na możliwość urządzenia max. ilości miejsc postojowych i zmniejszy oddziaływanie na otoczenie. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

264. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 264 (nr sprawy 15396)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 3) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 5) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

265. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 265 (nr sprawy 15397)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

266. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 266 (nr sprawy 15398)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

267. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 267 (nr sprawy 15399)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*

- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

268. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 268 (nr sprawy 15400)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdu i wyjazdu) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,

- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

269. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 269 (nr sprawy 15401)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 3) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,
- 4) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych- minimum 2 kondygnacje,
- 5) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 4) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 5) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

270. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 270 (nr sprawy 15402)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 3) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny,
- 4) wpisanie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymogu budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych- minimum 2 kondygnacje,
- 5) wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 4) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu,
- 5) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały;

271. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 271 (nr sprawy 15403)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ład przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

272. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 272 (nr sprawy 15404)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały.*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej.*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszkłone witryny,*

5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

273. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 273 (nr sprawy 15405)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

274. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 274 (nr sprawy 15406)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*

- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

275. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 275 (nr sprawy 15407)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 4) *nakaz stosowania na elewacji materiałów szlachetnych i naturalnych (drewno, kamień, cegła klinkierowa itp.),*
- 5) *wyznaczenie przedpoła wejściowego przed każdym wejściem dla klientów, rozprężającego wzmoczony ruch pieszego o wymiarach co najmniej 20x20 m;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 4) uwaga bezzasadna ze względu na zapis §14 ust. 4 pkt 2,

5) wyznaczono od strony ul. Wolności;

276. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 276 (nr sprawy 15408)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,
- 3) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 3) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 4) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

277. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 277 (nr sprawy 15409)

- 1) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 2) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 3) zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,
- 4) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 5) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od str. ul. Piastowskiej,
- 6) wpisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nakazu zabudowy w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 5) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 6) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, ustalenia planu umożliwiają taką zabudowę;

278. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 278 (nr sprawy 15410)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie oraz zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowej, Wolności, Piastowskiej (drzewa te stanowią izolację kurzu i hałasu),*
- 3) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 4) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Drzymały,*
- 5) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp.*
- 6) *wpisanie do mpzp budowy budynku o ilości kondygnacji nadziemnych - minimum 2 kondygnacje;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 3) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 4) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 5) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 6) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji minimum 2 prowadziłoby do nieoznaczoności przepisu prawnego, który pozwalałby w sposób dowolny kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu, że każdorazowo będzie ich więcej niż 2. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego zagospodarowania całego terenu;

279. nie uwzględnia się w całości uwagi wnioskodawcy nr 279 (nr sprawy 15411)

Budowa galerii „Dekada” w newralgicznym komunikacyjnie punkcie jest pomysłem całkowicie chybionym i doprowadzi do paraliżu komunikacyjnego miasta. Nie zgadzam się z takim projektem zagospodarowania przestrzennego;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. Przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.

280. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 280 (nr sprawy 15412)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

281. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5 wnioskodawcy nr 281 (nr sprawy 15413)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ulicy Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz wycinki drzew w obrębie obszaru ul. Drzymały, Kolejowa, Wolności i Piastowska (drzewa pełnią rolę izolacji kurzu i hałasu ruchu drogowego od strony ronda),*
- 4) *zachowanie istniejącego obowiązującego mpzp (uchwała nr XVIII/296/03 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29.12.2003 r.) uwzględniającego potrzeby mieszkańców miasta, ładu przestrzennego i ekonomicznego,*
- 5) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu;

282. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 282 (nr sprawy 15414)

- 1) *do części tekstowej: w §14 ust. 3 pkt 1. we wschodniej części terenu oznaczonym w obowiązującym planie symbolem A35aKS dopuścić możliwość lokalizacji zabudowy do 22 m,*
- 2) *do części graficznej: wskazanie liniami przebiegu ul. Drzymały w obecnych liniach rozgraniczających tę ulicę, a zawierających przynajmniej szerokość jezdni i chodników po obydwu stronach;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) zapisy dotyczące wysokości zabudowy uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego, ponadto zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego wysokość nie może być większa niż 18 m,
- 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie);

283. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2 wnioskodawcy nr 283 (uwaga wniesiona do protokołu)

- 1) *wprowadzenie do zapisów projektu planu zapisu dotyczącego ilości kondygnacji (min. 2 kondygnacje a maksymalnie 3),*
- 2) *wprowadzenie zakazu zabudowy ul. Drzymały oraz zapisu regulującego skalę zabudowy (projektowana zabudowa powinna być dopasowana do skali zabudowy w mieście);*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) uwaga stała się częściowo bezprzedmiotowa ze względu na fakt, iż po zmianach wynikających m.in. z rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego ustalenia planu miejscowego wskazują obowiązek urządzenia dwóch kondygnacji nadziemnych. W pozostałej części uwaga nieuwzględniona, ponieważ ustalenie liczby kondygnacji zapisem minimum 2 kondygnacje a maksymalnie 3 prowadziłoby do sytuacji pozwalającej w dowolny sposób kształtować liczbę kondygnacji przy założeniu że każdorazowo będzie ich więcej niż 2 i mniej niż 3. Niewątpliwie taki stan rzeczy nie zapewniłby spójnego i jednorodnego zagospodarowania całego terenu,
- 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie). Ponadto przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.

284. nie uwzględnia się w całości uwagi wnioskodawcy nr 284 (uwaga wniesiona do protokołu)

odrzućcie prezentowanego projektu planu i pozostanie przy obecnie obowiązującym;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.;

285. nie uwzględnia się w całości uwagi wnioskodawcy nr 285 (uwaga wniesiona do protokołu)

umożliwienie przejścia przez galerię DEKADA od strony planowanego centrum przesiadkowego przy ul. Raławickiej, na terenie obecnego dworca PKP;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego;

286. nie uwzględnia się w całości uwagi wnioskodawcy nr 286 (uwaga wniesiona do protokołu)

odsunięcie o 6 m od ulicy Piastowskiej linii zabudowy i wprowadzenie zieleni izolacyjnej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Miejska w Nysie postanawia przychylić się do stanowiska Burmistrza Nysy i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu w ramach drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 2 maja 2017 r. do 23 maja 2017 r.

287. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1 i 2 wnioskodawcy nr 1 (nr sprawy 9049)

- 1) *informacje zawarte w uzasadnieniu do projektu uchwały, opisujące sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2, ust. 3 oraz ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym są nieprawdziwe. Do poprzedniego projektu uchwały wpłynęło ponad 1200 uwag i wniosków mieszkańców Nysy – wszystkie uwagi mieszkańców zostały uznane przez Burmistrza Nysy jako „niezasługujące na uwzględnienie” i następnie odrzucone przez Radę Miejską w Nysie. Nowy projekt powiela stare błędy i pomija wnioski mieszkańców. Wśród 1243 uwag zgłoszonych do projektu planu znaczna część dotyczyła utrzymania historycznego charakteru drogi publicznej ul. Drzymały w Nysie i zakazu zabudowy fragmentu ul. Drzymały budynkiem galerii handlowej. Ulica Drzymały w chwili obecnej stanowi jedyny trakt komunikacji publicznej umożliwiający przejazd autobusom miejskim (ok. 20 autobusów w ciągu godzin szczytu) z węzłowego przystanku przy ul. Kolejowej z ominięciem zakorkowanego ronda im. Gen. Sikorskiego w Nysie. Ulica Drzymały równoległa na całej długości do ul. Bema oraz ul. Asnyka stanowi drogę objazdu dla komunikacji kołowej w przypadku jakiegokolwiek blokady głównej drogi przejazdowej przez Nysę (ul. Bema i ul. Asnyka). Ulica Drzymały stanowi oś kompozycyjną prowadzącą z parku miejskiego do rzeki Nysy Kłodzkiej. Daleką perspektywę ulicy zamyka historyczna altana widokowa na skarpie rzeki. Ulica Drzymały jest bezpiecznym traktem pieszych i rowerzystów omijających zatłoczoną drogę krajową (ul. Asnyka – ul. Bema). Teren objęty zapisami niniejszego projektu planu znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków Województwa Opolskiego. Ochronie podlega historyczny układ urbanistyczny miasta, którego struktura historyczna opiera się na zabudowie kwartałowej. Skala kwartałów, jak i cała kompozycja urbanistyczna miasta, odzwierciedlają harmonijny rozwój funkcjonalny, estetyczny i społeczny Nysy na przestrzeni wielu wieków. Wszelkie opracowania rewitalizacyjne i historyczne sporządzane na zlecenie Gminy Nysa zawierają dyspozycje zmierzające do odtwarzania historycznej struktury miasta – w tym zabudowy kwartałowej. Likwidacja historycznej kwartałowej kompozycji, poprzez połączenie dwóch kwartałów potężnym budynkiem galerii handlowej oraz zmiana historycznej siatki ulic stanowi rażące przekroczenie granic ingerencji urbanistycznej. Tym bardziej, że dzieje się jedynie w interesie ekonomicznym właściciela terenu, wbrew racjonalnym przesłankom architektoniczno – urbanistycznym, funkcjonalnym i ekonomicznym. Stanowisko grupy nyskich architektów w tej sprawie zostało zignorowane przez władze miejskie i autorów planu. Biorąc pod uwagę powyższe fakty należy stwierdzić, że cała procedura związana z planowaniem przestrzennym ma dla Burmistrza Nysy jedynie formalny charakter. Realizacja założeń planu miejscowego będzie realizacją interesu ekonomicznego inwestora, kosztem interesu publicznego. Np. w interesie inwestora jest likwidacja odcinka drogi publicznej (ul. Drzymały) i zabudowę tej drogi budynkiem galerii handlowej. W oczywisty sposób uniemożliwi to przejazd ul. Drzymały zarówno samochodom dostawczym, autobusom komunikacji miejskiej, a w szczególności rowerzystom. Zabudowa ul. Drzymały uniemożliwi w przyszłości racjonalny rozwój infrastruktury miejskiej w tym rejonie miasta i wobec konieczności układania infrastruktury wydłużonymi trasami naraża Gminę Nysa na ponoszenie nieracjonalnie wysokich kosztów. Ograniczenie możliwości komunikacji w mieście (zwłaszcza w zakorkowanym mieście) prowadzi do miejscowego kumulowania ruchu samochodowego, zwiększenia ilości spalin, hałasu i obniżenia bezpieczeństwa (vide ul. Kraszewskiego po przeniesieniu targowiska z ul. Asnyka na stadion miejski),*
- 2) *rozdział 3. Przepisy szczegółowe §14 ust. 5 pkt 1 zawiera bezprawną interpretację wskaźnika intensywności zabudowy, instrumentalnie wskazując sposób stosowania ww. wskaźnika: „intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych”. Tak instrumentalne traktowanie ustawowo zdefiniowanego pojęcia określającego zabudowę jako całości, a nie poszczególnych części budynku, w oczywisty sposób przekracza kompetencje rady gminy. Podobnym byłoby wskazanie stosowania wskaźnika intensywności zabudowy nie mniejszego niż 0,1 i nie większego niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji podziemnych. Prowadziłoby to do absurdalnych interpretacji i chaosu w budownictwie i procesie planowania przestrzennego;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) wszystkie uwagi złożone przez mieszkańców w toku procedury planistycznej zostały indywidualnie rozpatrzone przez Burmistrza Nysy, a następnie głosowane przez Radę Miejską. Do każdej uwagi, która wpłynęła podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, zostało przedstawione uzasadnienie jej rozpatrzenia, a argumentacja dotycząca sposobu rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag została zawarta w załączniku nr 2 do uchwały nr XXXI/479/17 z 18 stycznia 2017 r. Następnie Wojewoda Opolski stwierdził nieważność tejże uchwały w całości. Jednakże w rozstrzygnięciu nadzorczym nie zostały wskazane naruszenia w argumentacji rozstrzygnięcia jakiegokolwiek uwagi. Wobec czego należy przyjąć, że po dokonanej kontroli taki sposób rozpatrzenia uwag w ocenie organu nadzoru nie budzi wątpliwości co do zgodności z powszechnie obowiązującym prawem.

Mppz został uzgodniony z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem z dnia 24.03.2017 r. nr ZN.5150.26.2017.MO, który to zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest organem właściwym w zakresie ochrony zabytków i uzgadnia projekty miejscowych planów w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Organ ten nie wniósł żadnych zastrzeżeń do projektu planu. Ponadto w postanowieniu wskazał, że projekt mppz uwzględnia wnioski konserwatorskie. W §11 ust. 5 został zawarty obowiązek zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.

Organizacja transportu drogowego, w tym publicznego wykracza poza zakres planu miejscowego;

- 2) w projekcie planu w zakresie intensywności zabudowy dookreślono sposób jej rozumienia wskazując, iż odnosi się ona do kondygnacji nadziemnych, ponieważ zabudowa znajdująca się poniżej terenu nie będzie wpływać na warunki zabudowy terenów sąsiednich oraz nie naruszy ochrony wartości w przepisach powszechnie obowiązujących, w szczególności nie wpłynie negatywnie na ochronę ładu przestrzennego. Wysokie wymagania dotyczące kształtowania zabudowy znajdującej się powyżej poziomu terenu i swoboda w kształtowaniu zabudowy znajdującej się poniżej poziomu terenu, z jednej strony zapewnią kształtowanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych w ważnym punkcie tkanki miejskiej, z drugiej zaś strony pozwolą na kształtowanie zabudowy znajdującej się poniżej poziomu terenu, tak aby zapewnić wystarczające warunki dla lokalizacji ewentualnych urządzeń technicznych oraz miejsc postojowych. W konsekwencji pozwoli to na ich eliminację z części nadziemnej zabudowy, wystawionej na widok publiczny w istotnym obszarze tkanki miejskiej o znaczących walorach historycznych. Zaproponowany zapis nie narusza definicji zawartej w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a umieszczając ją w planie miejscowym organ oparł się na wyroku NSA z dnia 18 kwietnia 2012 r. II OSK 162/12, w którym wskazano, iż użyte w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie "wskaźniki intensywności zabudowy" należy rozumieć jako stosunek wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnia zabudowy dotyczy jedynie części nadziemnej budynku;

288. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 2 (nr sprawy 10070)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

289. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 3 (nr sprawy 10071)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszkłone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

290. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 4 (nr sprawy 10072)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,

- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

291. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 5 (nr sprawy 10073)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdnosc, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

292. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 6 (nr sprawy 10074)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*

- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

293. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 7 (nr sprawy 10075)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*

- 6) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 7) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 8) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

294. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 8 (nr sprawy 10076)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszkłone witryny od strony ul. Piastowskiej,
- 5) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 6) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 7) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 8) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

295. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 9 (nr sprawy 10077)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,

- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

296. **nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 10 (nr sprawy 10078)**

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,

8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

297. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 11 (nr sprawy 10079)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 4) zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,
- 5) przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,
- 6) wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,
- 7) odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,
- 8) zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdnosc, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

298. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 12 (nr sprawy 10080)

- 1) wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,

- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*
- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

299. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 13 (nr sprawy 10273)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *zakaz instalowania na elewacjach bilbordów, stałych powierzchni reklamowych itp. innych niż przeszklone witryny od strony ul. Piastowskiej,*
- 5) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 6) *wykonanie analizy wykazującej, iż budowa obiektu nie wpłynie negatywnie na stan techniczny budynków przy ul. Piastowskiej,*

- 7) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 8) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi.
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.
- 4) zapisy dotyczące reklam uzyskały pozytywne uzgodnienie organu konserwatorskiego,
- 5) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 6) zakres wykracza poza art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwaga nie dotyczy ustaleń planu,
- 7) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 8) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

300. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 14 (nr sprawy 10161)

- 1) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 2) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie, tj. zakazu jej zabudowy,*
- 3) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%,*
- 4) *zakaz wycinki drzew w pasie 10 m od granicy pasa drogowego ul. Bema w Nysie,*
- 5) *wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż granicy pasa drogowego ul. Drzymały,*
- 6) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości stanowiących bloki mieszkalne od strony ul. Piastowskiej,*
- 7) *wprowadzenie możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,*
- 8) *w punkcie dotyczącym minimalnej wysokości zamiast słowa budowla, wpisać słowo budynek;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 2) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak

wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia,
- 4) wycinka drzew nie jest regulowana planem miejscowym,
- 5) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 7) plan nie zakazuje obsługi komunikacyjnej od strony ul. Drzymały,
- 8) uwaga niezrozumiała. Brak określenia w mpzp minimalnej wysokości budowli. W §14 ust. 3 pkt 1 określono wysokość zabudowy dla terenu IUC. Wysokość zabudowy została zdefiniowana w §3 pkt 5 (wysokość zabudowy rozumiana jest jako wysokość budynków oraz wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzona w sposób określony w ww. punkcie). Plan miejscowy zgodnie z art. 15 ust. 2 ma określać zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, a nie budynku;

301. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 15 (nr sprawy 10159)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 5) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 6) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

302. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 16 (nr sprawy 10160)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 5) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 6) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

303. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 17 (nr sprawy 10162)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 5) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*

6) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%*;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

304. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 18 (nr sprawy 10163)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 5) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 6) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%*;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,

- 5) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

305. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wnioskodawcy nr 19 (nr sprawy 10164)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 4) *przeznaczenie terenu między ul. Bema i ul. Drzymały na parking i obsługę komunikacyjną galerii z nakazem utrzymania istniejącej zieleni wysokiej na tym terenie,*
- 5) *odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej,*
- 6) *zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do 10%;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 4) przeznaczenie pod obiekt wielkopowierzchniowy zostało określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r.,
- 5) pozostawienie linii zabudowy na granicy działki umożliwi zabudowę w całości strefy dostaw od strony ul. Piastowskiej, celem zmniejszenia uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa uchwalonym 22 grudnia 2015 r., więc brak jest wskazań do jej zwiększenia;

306. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3 wnioskodawcy nr 20 (nr sprawy 10165)

- 1) *wpisanie nakazu utrzymania ul. Drzymały w istniejącej formie,*
- 2) *zakaz obsługi komunikacyjnej (wjazdy i wyjazdy) od strony budynków mieszkalnych przy ul. Piastowskiej na całej długości od ul. Wolności do ul. Drzymały,*
- 3) *zakaz lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) działka jest własnością prywatną i zgodnie z obowiązującym na dzień dzisiejszy planem miejscowym może zostać zagospodarowana pod parking. Projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 2) kwestia lokalizacji zjazdów nie może być ustalana w planie miejscowym, należy do zakresu decyzji zarządcy drogi,
- 3) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

307. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 21 (nr sprawy 10069)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia,*

że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,

- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

308. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 22 (nr sprawy 10166)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania*

ladu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

309. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 23 (nr sprawy 10167)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki,*

z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie

generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące

dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

310. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 24 (nr sprawy 10168)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choćby patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,*
- 4) *wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje*

zróznicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący

zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

311. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 25 (nr sprawy 10169)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

312. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 26 (nr sprawy 10170)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

313. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 27 (nr sprawy 10171)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

314. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 28 (nr sprawy 10172)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

315. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 29 (nr sprawy 10173),

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

316. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 30 (nr sprawy 10174)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanionych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

317. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 31 (nr sprawy 10175)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

318. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 32 (nr sprawy 10176)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

319. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 33 (nr sprawy 10177)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

320. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 34 (nr sprawy 10178)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,
- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni

2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

321. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 35 (nr sprawy 10179)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskują o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

322. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 36 (nr sprawy 10180)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

323. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 37 (nr sprawy 10181)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

324. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 38 (nr sprawy 10182)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

325. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 39 (nr sprawy 10183)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

326. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 40 (nr sprawy 10184)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

327. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 41 (nr sprawy 10185)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

328. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 42 (nr sprawy 10186)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

329. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 43 (nr sprawy 10187)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

330. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 44 (nr sprawy 10188)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,*
- 4) *wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni*

2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

331. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 45 (nr sprawy 10189)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskują o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

332. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 46 (nr sprawy 10190)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

333. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 47 (nr sprawy 10191)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

334. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 48 (nr sprawy 10192)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

335. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 49 (nr sprawy 10193)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

336. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 50 (nr sprawy 10194)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

337. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 51 (nr sprawy 10195)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

338. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 52 (nr sprawy 10196)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

339. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 53 (nr sprawy 10197)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

340. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 54 (nr sprawy 10198)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,
- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni

2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

341. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 55 (nr sprawy 10199)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

342. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 56 (nr sprawy 10200)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

343. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 57 (nr sprawy 10201)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

344. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 58 (nr sprawy 10202)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

345. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 59 (nr sprawy 10203)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

346. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 60 (nr sprawy 10204)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

347. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 61 (nr sprawy 10205)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

348. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 62 (nr sprawy 10206)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

349. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 63 (nr sprawy 10207)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

350. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 64 (nr sprawy 10208)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,
- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni

2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

351. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 65 (nr sprawy 10209)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskują o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

352. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 66 (nr sprawy 10210)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

353. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 67 (nr sprawy 10211)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

354. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 68 (nr sprawy 10212)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

355. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 69 (nr sprawy 10213)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

356. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 70 (nr sprawy 10214)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

357. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 71 (nr sprawy 10215)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

358. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 72 (nr sprawy 10216)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

359. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 73 (nr sprawy 10217)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

360. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 74 (nr sprawy 10218)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,*
- 4) *wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni*

2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

361. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 75 (nr sprawy 10219)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

362. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 76 (nr sprawy 10220)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

363. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 77 (nr sprawy 10221)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

364. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 78 (nr sprawy 10222)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

365. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 79 (nr sprawy 10223)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

366. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 80 (nr sprawy 10224)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

367. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 81 (nr sprawy 10225)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

368. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 82 (nr sprawy 10226)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

369. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 83 (nr sprawy 10227)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

370. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 84 (nr sprawy 10228)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,
- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni

2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

371. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 85 (nr sprawy 10229)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

372. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 86 (nr sprawy 10230)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

373. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 87 (nr sprawy 10231)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

374. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 88 (nr sprawy 10232)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

375. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 89 (nr sprawy 10233)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

376. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 90 (nr sprawy 10234)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

377. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 91 (nr sprawy 10235)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskują o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskują o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

378. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 92 (nr sprawy 10236)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

379. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 93 (nr sprawy 10237)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznaczniemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

380. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 94 (nr sprawy 10238)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,*
- 4) *wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni*

2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

381. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 95 (nr sprawy 10239)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

382. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 96 (nr sprawy 10240)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

383. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 97 (nr sprawy 10241)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

384. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 98 (nr sprawy 10242)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

385. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 99 (nr sprawy 10243)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

386. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 100 (nr sprawy 10244)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

387. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 101 (nr sprawy 10245)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznaczniemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

388. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 102 (nr sprawy 10246)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

389. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 103 (nr sprawy 10247)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznaczniemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

390. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 104 (nr sprawy 10248)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,
- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni

2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

391. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 105 (nr sprawy 10249)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

392. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 106 (nr sprawy 10250)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

393. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 107 (nr sprawy 10251)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

394. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 108 (nr sprawy 10252)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

395. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 109 (nr sprawy 10253)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

396. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 110 (nr sprawy 10254)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

397. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 111 (nr sprawy 10255)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskują o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskują o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

398. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 112 (nr sprawy 10256)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

399. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 113 (nr sprawy 10257)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznaczniemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

400. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 114 (nr sprawy 10258)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,*
- 4) *wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni*

2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

401. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 115 (nr sprawy 10259)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

402. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 116 (nr sprawy 10260)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

403. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 117 (nr sprawy 10261)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

404. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 118 (nr sprawy 10262)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

405. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 119 (nr sprawy 10263)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

406. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 120 (nr sprawy 10264)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

407. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 121 (nr sprawy 10265)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m2 po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

408. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 122 (nr sprawy 10266)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuje o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

409. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 123 (nr sprawy 10267)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

410. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 124 (nr sprawy 10268)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,
- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczności określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni

2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

411. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 125 (nr sprawy 10269)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskują o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

412. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 126 (nr sprawy 10270)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

413. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 127 (nr sprawy 10271)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

414. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 128 (nr sprawy 10272)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

415. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 129 (nr sprawy 10274)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

416. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 130 (nr sprawy 10275)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczного określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanionych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

417. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 131 (nr sprawy 10276)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

418. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 132 (nr sprawy 10277)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuje o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

419. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 133 (nr sprawy 10278)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

420. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 134 (nr sprawy 10279)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ład przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,*
- 4) *wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni*

2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

421. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 135 (nr sprawy 10280)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskują o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

422. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 136 (nr sprawy 10281)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznaczego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

423. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 137 (nr sprawy 10282)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy

zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego

włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem

zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

424. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 138 (nr sprawy 10283)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz*

z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,

- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

425. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 139 (nr sprawy 10284)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,

- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

426. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 140 (nr sprawy 10285)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu*

planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić

funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),

- 6) *wnioskuje o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,*
- 7) *wnioskuje o wprowadzenie zakazu lokalizacji urzędzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,*
- 8) *wnioskuje o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przestłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

427. **nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 141 (nr sprawy 10286)**

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,*
- 3) *wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy*

wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,

- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),

- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

428. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 142 (nr sprawy 10287)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuje o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji*

gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

429. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 143 (nr sprawy 10288)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat*

akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza

obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

430. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 144 (nr sprawy 10289)

- 1) na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuję o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,
- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni

2501 m2 budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),

- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na

istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,

- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

431. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 145 (nr sprawy 10290)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskują o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływanie,*
- 2) *wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą*

część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,

- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuje wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,
- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć

lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej;

432. nie uwzględnia się w całości uwag nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 wnioskodawcy nr 146 (nr sprawy 10291)

- 1) *na mocy treści art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do - ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób i jednostek organizacyjnych oraz opracowania Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej wnioskuje o zmianę obszaru objętego w/w planem i rozszerzenie go o przyległe tereny zabudowy mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko, której celem jest ocena skutków (zarówno negatywnych jak i pozytywnych) jakie mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu oraz realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, a w szczególności na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimaty, zasoby naturalne oraz zabytki, z uwzględnieniem wzajemnych powiązań między tymi elementami, na stronie 22 w akapicie dotyczącym Przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu MPZP na środowisko – oddziaływanie na klimat akustyczny niniejszego opracowania czytamy: „ Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Oddziaływanie na ludzi Warunki zamieszkiwania na terenach przyległych po zrealizowaniu postanowień zmiany planu mogą ulec nieznacznemu pogorszeniu za sprawą emisji hałasu i zanieczyszczeń*

atmosferycznych.” W/w zapisy Prognozy Oddziaływania na Środowisko świadczą o tym, że obszar zmiany planu ograniczający się jedynie do granic własności Inwestora oraz przyległej ul. Wolności pozbawił skutecznego korzystania ze swoich praw gwarantowanych ustawą wszystkich mieszkańców terenów mieszkaniowych przy ul. Piastowskiej, na których projektowana zmiana planu będzie miała negatywne oddziaływania,

- 2) wnioskuję o zmianę zapisów §14 pkt. 5 ust. 1 „W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,0 w odniesieniu do kondygnacji nadziemnych; na: W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 1,9 i nie większa niż 2,0. Uszczegółowienie określenia intensywności zabudowy jedynie do kondygnacji nadziemnych w sytuacji gdy w Studium takiego uszczegółowienia brak, budzi wątpliwości co do zgodności ustaleń planu zagospodarowania z ustaleniami Studium w tym zakresie. Dodatkowo należy zaznaczyć, że projekt planu daje możliwość zabudowy kondygnacji podziemnej (parking) tym samym intensywność zabudowy dla projektowanej inwestycji będzie większa niż określona w Studium wartość 2. Zapis powyższy daje również Radzie Gminy gwarancję, że na przedmiotowej nieruchomości, przy wskazanej wysokości budynku na poziomie 12 – 18 m, powstanie budynek minimum dwukondygnacyjny obejmujący większą część nieruchomości. Planowany zapis w skrajnym przypadku może doprowadzić do zabudowy budynkiem o powierzchni np. 3000-4000 m²,
- 3) wnioskuję o wykreślenie zapisów dotyczących możliwości budowy parkingu podziemnego (§13 pkt. 3.2, §14 pkt. 2e, §14 pkt. 4.1). Po wykreśleniu uszczegółowienia wskaźnika intensywności tylko dla kondygnacji nadziemnych, powstaje problem dotyczący intensywności zabudowy (0,1 - 2,0 wraz z kondygnacją podziemną). Przy określonej wysokości 12 – 18 m i możliwości budowania parkingu podziemnego Inwestor powinien wybudować budynek I kondygnacyjny o wysokości min. 12 m? (choć patrz pkt. 4 niniejszego wniosku może to zrobić całkowicie odmiennie). Dla jednoznacznego określenia, że na przedmiotowej nieruchomości ma powstać budynek dwukondygnacyjny, przy braku możliwości zmiany w planie zapisu wskaźnika intensywności na max 3 (w studium wskaźnik intensywności zabudowy wynosi max. 2), proponuję wykreślić w/w zapisy dotyczące parkingów podziemnych. Inwestor będzie mógł zaprojektować jak w dotychczasowym planie wystarczającą ilość miejsc na terenie przyległym do ul. Asnyka w formie parkingu wielopoziomowego,
- 4) wnioskuję o wykreślenie nakazu wynikającego z zapisu (§13 pkt. 3.8 „lokalizacja części budynku o powierzchni od 2500 m² po obrysie ścian zewn. i wysokości.....” Zapis powyższy nakazuje zróżnicowanie wysokości budynku. W skrajnym przypadku Inwestor może wybudować na powierzchni 2501 m² budynek o wysokości 12m a na pozostałej części działki budynek o wysokości 8m (dopuszczona intensywność zabudowy 0,1 do 2,0),
- 5) wnioskuję o wykreślenie z treści §11 pkt 5 części zapisu „ z możliwością jej przeszklenia i funkcjonalnego włączenia w obiekt.” Zapis §11 pkt 5 mówiący o obowiązku zachowania czytelności przebiegu ulicy Drzymały i jednocześnie dający możliwość Inwestorowi jej przeszklenia funkcjonalnego włączenia w obiekt jest sprzeczny sam w sobie. Biorąc pod uwagę racjonalność prawodawstwa, nie można nakładać obowiązku zachowania czegoś (czytelny przebieg ulicy Drzymały) jednocześnie dopuszczając brak zachowania tego obowiązku (przeszklenia i funkcjonalne włączenie w obiekt). Po jej włączeniu funkcjonalnym w obiekt, część nieruchomości która dzisiaj jest ulicą – przestanie pełnić funkcję ulicy ponieważ będzie częścią budynku (sprzeczność z obowiązkiem zachowania czytelności przebiegu ulicy),
- 6) wnioskuję o wykreślenie z treści §13 ust. 3 pkt 3 i 4 ulicy Piastowskiej. Zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko str. 22 „Klimat akustyczny na terenie planu w dalszym ciągu kształtowany będzie przez ruch samochodowy. Przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch, którego natężenie trudno jest prognozować. Na negatywne oddziaływanie hałasu będą narażone tereny mieszkaniowe zlokalizowane przy ul. Piastowskiej (poza obszarem planu).” Brak możliwości połączenia projektowanego obiektu z ul. Piastowską w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie hałasu emitowanego przez ruch samochodowy. Zarówno ul. Kolejowa jak i Wolności gwarantują dobre połączenie komunikacyjne natomiast wzdłuż tych ulic, w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej zabudowy, brak jest zabudowy mieszkaniowej,

- 7) wnioskuję o wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń chłodniczych, agregatów chłodniczych, centrali klimatyzacyjnych i wentylacyjnych w pasie 30 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Powyższy zakaz w znaczący sposób ograniczy negatywne oddziaływanie przedmiotowego obiektu na budynki mieszkalne zlokalizowane przy ul. Piastowskiej w zakresie emisji hałasu,
- 8) wnioskuję o odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy o 6 m od granicy nieruchomości od strony ul. Piastowskiej. Odsunięcie linii zabudowy od strony ul. Piastowskiej o 6 m w znaczący sposób ograniczy problem dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych przesłanianych przez projektowany obiekt handlowy zlokalizowany od strony południowej;

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia

- 1) plan miejscowy uchwalany jest w granicach uchwały o przystąpieniu jaką przyjęła Rada Miejska w dniu 30 kwietnia 2015 r. Ustalenia planu nie mogą obejmować terenów poza granicami uchwały, ponadto do planu miejscowego nie mają zastosowania przepisy KPA w zakresie ustalania stron postępowania. Każdy może wnieść uwagę do wyłożonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a interes prawny nie jest tożsamy z byciem stroną postępowania. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) minimalna intensywność zabudowy nie została wskazana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa, więc brak jest wskazań do takiego jej ograniczenia,
- 3) nie ma wskazań prawnych do zakazu lokalizowania parkingu podziemnego (nie ma takiego zakazu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Nysa),
- 4) nakaz pozytywnie wpłynie na bryłę architektoniczną oraz stworzy dominantę od strony ul. Wolności,
- 5) projekt planu nie zaburza układu komunikacyjnego, gwarantując jej przejezdność, dopuszcza jedynie jej przeszklenie. Funkcjonalne włączenie 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. Brak wskazań do ustalenia zakazu zabudowy, także ze strony konserwatora zabytków (pozytywne uzgodnienie),
- 6) zgodnie z treścią dołączonej do projektu planu Prognozy Oddziaływania na Środowisko przyszłe zagospodarowanie będzie generować większy niż dotychczas ruch samochodowy, powodujący zwiększenie hałasu, jednakże wzrost ten nie będzie miał istotnego negatywnego oddziaływania na istniejącą zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną wzdłuż ulicy Piastowskiej. Ponadto w §10 pkt 4 tekstu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono, iż działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Patrząc przez pryzmat organizacji obsługi komunikacyjnej terenów sąsiadujących z terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, iż skupienie obsługi komunikacyjnej wyłącznie na ul. Kolejowej jak i ul. Wolności spowoduje duże obciążenie ruchem samochodowym tychże ulic, w związku z czym włączenie ulicy Piastowskiej do obsługi komunikacyjnej jest istotne w kontekście poprawnego funkcjonowania całego obszaru,
- 7) brak możliwości zapisania w planie miejscowym rozwiązań technicznych, tereny mieszkaniowe są chronione w zakresie hałasu z mocy rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy nie wskazuje konkretnej lokalizacji budynku, która określona zostanie na etapie pozwolenia na budowę. Na etapie tym jednocześnie zostaną uwzględnione warunki dotyczące dostępu do światła dziennego dla pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych wzdłuż ulicy Piastowskiej.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/599/17
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 3 lipca 2017 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 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Nysie stwierdza, że:

§ 1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1870, 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 niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Nysy.

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 Rady Miejskiej w Nysie jest wynikiem realizacji uchwały nr VII/81/15 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 pod teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i drogę publiczną klasy lokalnej.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia 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 zabudowo usługowo - handlowo - mieszkaniowej o wysokiej intensywności i/lub tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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 2017 r. poz. 1073).

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. W związku z czym uzasadnienie zostało skorygowane i dostosowane do wymagań przepisów w brzmieniu aktualnym.

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 plan uzyskał negatywne uzgodnienia od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Zarządu Powiatu. Projekt po korekcie został ponownie poddany opiniowaniu i uzgodnieniu, i uzyskał pozytywne uzgodnienie od Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywne uzgodnienie Zarządu Powiatu na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu wraz z prognozą udostępniono do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy o pizp oraz art. 39 i 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku w dniach: od 29 lipca 2016 r. do 18 sierpnia 2016 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, 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 zostały wniesione do protokołu, które następnie zostały rozstrzygnięte w ustawowym trybie przez Burmistrza Nysy. Sposób rozstrzygnięcia przez Burmistrza Nysy nie wywołał skutków polegających na konieczności ponowienia jakiegokolwiek czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieuwzględnione przez Burmistrza Nysy uwagi zostały przekazane pod głosowanie Radzie Miejskiej w celu rozpatrzenia sposobu ich rozstrzygnięcia. 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 2016 r. poz. 353, ze zm.) przeprowadzono również procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

18 stycznia 2017 r. Rada Miejska w Nysie podjęła uchwałę nr XXXI/479/17 w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej. Wojewoda Opolski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 24 lutego 2017 r. IN.I.743.8.2018.AD stwierdził nieważność w całości powołanej wyżej uchwały wskazując na naruszenie następujących przepisów:

1) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dalej "u.p.z.p." poprzez naruszenie ustaleń studium, określając w §14 ust. 3 pkt 1 przedmiotowej uchwały wysokość zabudowy jako nie większą niż 19,0 m. Dla terenu określonego granicami przedmiotowej uchwały w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Nysa określono w części II, w rozdziale 2, podrozdział 2.2 str. 184 maksymalną wysokość projektowanej zabudowy jako 18 m dla terenu UC, dla którego zgodnie z treścią ww. części studium na stronie 189 należy przyjąć wskaźniki zagospodarowania jak dla terenu MWU;

2) art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w związku z §149 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. 2016 r. poz. 283) oraz §3 pkt 16 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U. 2015 r. poz. 1422) poprzez zmodyfikowanie i doprecyzowanie definicji ustawowej określając w §3 pkt 8 znaczenie pojęcia „powierzchni całkowitej zabudowy” odnoszącej się do kondygnacji nadziemnych (cyt.) „suma powierzchni całkowitych wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, gdzie powierzchnię całkowitą budynku stanowi suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych po jego obrysie zewnętrznym”. Zdefiniowanie pojęcia powierzchni całkowitej zabudowy stanowi modyfikację treści ustawowej, określonej w art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p., zgodnie z którą powierzchnię całkowitą zabudowy oraz wskaźniki intensywności zabudowy unormowane są ze sobą w ścisłym związku i należy je interpretować łącznie;

3) art. 15. ust. 2 pkt 6, ust. 3 pkt 8 u.p.z.p. w związku z §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 r. nr 164 poz. 1587) poprzez ustalenie w §14 ust. 3 pkt 5 nakazu zachowania powierzchni przeszklenia (cyt.) „dla ścian zewnętrznych od ul. Piastowskiej (na odcinku od ul. Drzymały do ul. Józefa Bema), od ul. Józefa Bema, ul. Kolejowej i ul. Wolności - minimum 50% powierzchni przeszklenia w poziomie parteru oraz minimum 20% powierzchni przeszklenia w poziomie piętra”. Powyższy nakaz odnoszący się do zastosowania ściśle określonego materiału oraz jego ilości przy realizacji zabudowy nie mieści się w ustawowo przyznanych narzędziach kształtowania zabudowy unormowanych w ww. przepisach ustawy oraz rozporządzenia, tj.: maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, linie zabudowy i gabaryty obiektów, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych, pokrycie dachów oraz geometria dachu.

W trakcie prowadzenie ponownej procedury w powołanej uchwale skorygowano ustalenia zgodnie z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego i wystąpiono ponownie o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu do wymaganych prawem organów i instytucji. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu postanowieniem z dnia 18 kwietnia 2017 r. uzgodnił projekt pozytywnie, jednocześnie wskazując w uzasadnieniu postanowienia naniesienie na załączniku graficznym obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz uzupełnienie tekstu planu informacją nt. położenia przedmiotowego terenu w całości na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) i częściowo na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W aktualnym stanie prawnym na obszarach, o którym mowa w art. 88d ust. 2 pkt 1 i pkt 3 lit. b (tj. Q 0,2% i awarii obwałowania), nie obowiązują zakazy wynikające z Prawa wodnego. W części dotyczącej załącznika graficznego wskazanie organu zostało uwzględnione, poprzez wprowadzenie oznaczenia informacyjnego dotyczącego obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Część wskazania dotycząca uzupełnienia tekstu planu nie może zostać uwzględniona, ze względu na możliwość naruszenia prawa w tym zakresie poprzez wprowadzenie do tekstu uchwały treści informacyjnych. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujmowane są w formie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń,

a plan miejscowy nie jest aktem, w którym zamieszcza się informacje, zalecenia czy też innego rodzaju sugestie dla właścicieli nieruchomości bądź potencjalnych inwestorów. Dodatkowo organ zwrócił również uwagę, że zapis planu dotyczący położenia terenu w obrębie GZWP nr 338 Subzbiornik Paczków-Niemodlin jest obecnie już nieaktualny, ponieważ teren ten na dzień uzyskania uzgodnienia, nie jest położony w obrębie żadnego GZWP (zmianie uległy granice GZWP). Ustalenia tekstu planu zostały skorygowane w tym zakresie poprzez wykreślenie tego zapisu. Pozostałe uzgodnienia i opinie uzyskano pozytywne bez uwag.

Projekt planu wraz z prognozą ponownie udostępniono do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy o pizp oraz art. 39 i 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku w dniach: od 2 maja 2017 r. do 23 maja 2017 r. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 19 maja 2017 r., odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wpłynęło 146 pism zawierających uwagi, które następnie zostały rozstrzygnięte w ustawowym trybie przez Burmistrza Nysy. Sposób rozstrzygnięcia przez Burmistrza Nysy nie wywołał skutków polegających na konieczności ponowienia jakiejkolwiek czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nieuwzględnione przez Burmistrza Nysy uwagi zostały przekazane pod głosowanie Radzie Miejskiej w celu rozpatrzenia sposobu ich rozstrzygnięcia. 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 2016 r. poz. 353, ze zm.) przeprowadzono również procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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. 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. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu. W odniesieniu do rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Opolskiego z dnia 24 lutego 2017 r. IN.I.743.8.2018.AD w projekcie planu:

1) w celu eliminacji naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zmieniono maksymalną wysokość projektowanej zabudowy z 19 m na 18 m;

2) usunięto definicję określającą znaczenie pojęcia „powierzchnia całkowitej zabudowy”;

3) pozostawiono ustalenie dotyczące obowiązku umieszczania w ścianach budynku przeszkleń, wynikający z uzgodnienia przedmiotowego planu z Opolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W projekcie planu w zakresie intensywności zabudowy dookreślono sposób jej rozumienia wskazując, iż odnosi się ona do kondygnacji nadziemnych, ponieważ zabudowa znajdująca się poniżej terenu nie będzie wpływać na warunki zabudowy terenów sąsiednich oraz nie naruszy ochrony wartości w przepisach powszechnie obowiązujących w szczególności nie wpłynie negatywnie na ochronę ładu przestrzennego. Wysokie wymagania dotyczące kształtowania zabudowy znajdującej się powyżej poziomu terenu i swoboda w kształtowaniu zabudowy znajdującej się poniżej poziomu terenu, z jednej strony zapewnią kształtowanie zabudowy o wysokich walorach architektonicznych w ważnym punkcie tkanki miejskiej, z drugiej zaś strony pozwolą na kształtowanie zabudowy znajdującej się poniżej poziomu terenu, tak aby zapewnić wystarczające warunki dla lokalizacji ewentualnych urządzeń technicznych oraz miejsc postojowych. W konsekwencji pozwoli to na ich eliminację z części nadziemnej zabudowy, wystawionej na widok publiczny w istotnym obszarze tkanki miejskiej o znaczących walorach historycznych. Uprawnienie to jak i ocena wywodzone jest z analizy uzasadnienia wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn.: II OSK 162/12 oraz

pisma nr DPP.1.054.51.2017.KŁ Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa, Departament Polityki Przestrzennej z dnia 26 maja 2017 roku.

W projekcie planu nie wskazano konkretnej lokalizacji dominanty ze względu na negatywne stanowisko w tym zakresie Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora 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.

Zasady kształtowania krajobrazu, w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

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 projektu planu do publicznego wglądu. Na obszarze objętym planem 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 ustalenia 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 w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania dwukrotnego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dwukrotnej dyskusji publicznej, wyznaczaniu terminów, w których 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 zachowanie 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 maksymalnej 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 ze względu na brak takiej potrzeby 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 ustalenia 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 generalnie 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.

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. Dla potrzeb prognozowania finansowego w celu wyrażenia wskaźników, stawek podatkowych oraz wartości nieruchomości przypisano im abstrakcyjny wymiar opisany w jednostkach umownych. 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 sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu, które to koszty nie były w prognozie uwzględniane, oraz nieznacznymi kosztami związanymi z obsługą procesu inwestycyjnego. W pozostałym zakresie dochody gminy przewyższą wydatki, które są prognozowane. Współczynnik NPV będzie dodatni w każdym roku trwania niniejszej prognozy. Ogólny wynik bilansu dla budżetu gminy będzie dodatni.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przedstawiony ponownie 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 ponownie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic Wolności, Kolejowej, Józefa Bema i Piastowskiej.