

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skorochów oraz części miasta Nysy w rejonie ulic Otmuchowskiej, Mieczysława I i Saperskiej.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Nysie, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skorochów oraz części miasta Nysy w rejonie ulic Otmuchowskiej, Mieczysława I i Saperskiej, zwany dalej planem lub miejscowym planem.

Podstawą sporządzenia, ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest uchwała Nr XXVI/395/16 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skorochów oraz części miasta Nysy w rejonie ulic Otmuchowskiej, Mieczysława I i Saperskiej.

Przedmiotowy miejscowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa przyjętego uchwałą Nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019r. Zgodnie z ogólnymi zasadami i standardami zagospodarowania przestrzennego, zapisanymi w studium dopuszczony jest podział określonych w studium funkcjonalnych jednostek terenowych na mniejsze, z bardziej szczegółowo ustalonymi funkcjami i sposobami zagospodarowania. Zgodnie z ww. studium linie rozgraniczające poszczególne jednostki terenowe mogą podlegać uściśleniu (korektom) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, studium dopuszcza, uznając za również zgodne z ustaleniami studium, przyjmowanie w ustaleniach planów miejscowych utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy lub sposobu wykorzystania, także na terenach, na których studium przewiduje ich zmianę. W związku z powyższym ustaleniem studium, w niniejszym miejscowym planie ustalono i wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 5 U (utrzymano istniejąca funkcję – dotychczasowy sposób zagospodarowania i zabudowy – centrum ogrodnicze).

Miejscowy plan jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.). W trakcie sporządzania miejscowego planu zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Nysie o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu oraz o terminie składania wniosków. Plan uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie. Plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 21-10-2019 r. do 22-11-2019 r., z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 09-12-2019r. W trakcie wyłożenia, w dniu 06 11-2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

1. Miejscowy plan został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 ÷ 20, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 ÷ 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945, ze zm.), w tym:
 - 1) zostały uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie:
 - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
 - **ML** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej,
 - **U** – tereny zabudowy usługowej,
 - **US/UT** – teren sportu i rekreacji, zabudowy usługowej turystyki,
 - **US** – tereny sportu i rekreacji,
 - **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, zabudowy usługowej,
 - **R** – tereny rolnicze,
 - **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
 - **ZC** – teren cmentarza,
 - **ZL** – lasy,
 - **WS** – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych,
 - **KDG** – tereny dróg publicznych klasy G – główna,
 - **KDZ** – teren drogi publicznej klasy Z – zbiorcza,
 - **KDL** – teren drogi publicznych klasy L – lokalna,

- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
 - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
 - **KR** – teren wydzielonego ciągu pieszo – rowerowego,
 - **KS** – tereny miejsc do parkowania,
 - **ITG** – teren urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo,
- a) ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, Organ sporządzający – Burmistrz Nysy, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do projektu planu, a także wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska,
 - b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenów, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy (*uwzględniające wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów, ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa*),
 - c) uwzględniono, w planie, efektywne gospodarowanie przestrzenią, oraz kształtowanie struktur przestrzennych,
 - d) wprowadzono zasady ochrony i kształtowania środowiska w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie, uwzględniając zasadę zrównoważonego rozwoju, przede wszystkim, wprowadzono rozwiązania planistyczne zapewniające ochronę wód podziemnych, oraz określone zostały zasady prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, telekomunikację, na terenach objętych planem Plan uwzględnia tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (w zakresie ochrony przed hałasem),
 - e) realizacja postanowień planu nie stoi w sprzeczności z zakazami dotyczącymi „Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”.
W uchwale nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu, w odniesieniu do Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określono szereg działań w zakresie czynnej ochrony ekosystemów lądowych (leśnych i nieleśnych) oraz wodnych. Ponadto sformułowano zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
Ww. zakaz wynikający z ww. uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego jako aktu wyższego rzędu dotyczy terenów położonych w granicach Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W planie na obszarze objętym planem, został ustalony zakaz inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej, dróg publicznych oraz z zastrzeżeniem zakazu składowania lub przetwarzania odpadów. Dla terenów, objętych planem, położonych w granicach Otmuchowsko-Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują zakazy wynikające z ww. uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego, w tym zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (jako aktu wyższego rzędu). W ramach przeznaczeń podstawowych terenów – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowo-usługowej posiadają każdorazowo powierzchnie nie większe jak 2,0 ha,
 - f) w planie zostały oznaczone formy ochrony przyrody, ustanowione i chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody: granica Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 OSO "Zbiornik Nyski" (PLB160002), granica Obszaru Specjalnej Ochrony Siedlisk Natura 2000 SOO "Forty Nyskie" (PLH160001);
- 2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono poprzez wskazanie, na rysunku planu:
 - a) zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego – kościoła cmentarnego p.w. Św. Krzyża tzw. Jerolimskiego, kaplicy cmentarnej p.w. Św. Krzyża,
 - b) zabytków podlegających ochronie na mocy ustaleń planu: Domu grabarza obecnie domu mieszkalnego, Obwałowań Jerolimskich zewnętrznych (Wał łącznikowy, Wysoki Redan, Wysoka

Bateria, Reduta Kutnowska, Miejsce Bramy Jerozolimskiej, Trawers Barokowy, Wysoki Trawers), Wału Łącznikowego Fortu Prusy z resztkami obwarowań;

- 3) w obszarze objętym ustaleniami planu nie występują dobra kultury współczesnej;
 - 4) potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono m.in. poprzez ustalenie wskaźników pozwalających na realizację minimalnej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 5) w obszarze objętym planem występują zagrożenia mające wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego. Zgodnie z Decyzją Nr 80/RPP/M-836/2019 Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 16 lipca 2019r.: (...) *w planie zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Dz.U. z 2016 r. poz. 1938) miasto Nysa, jak również cały obszar wzdłuż odcinka Nysy Kłodzkiej od Kamieńca Żąbkowickiego, poprzez Nysę, Skorogoszcz do Wronowa, zostały zidentyfikowane jako obszar problemowy o bardzo wysokim poziomie ryzyka. Dla tego terenu zaproponowano szereg działań mających na celu ograniczenie istniejącego ryzyka powodziowego, które umieszczone są na liście zadań strategicznych m.in. modernizacja zbiornika wodnego Nysa w zakresie bezpieczeństwa przeciwpowodziowego – etap I, przebudowa i udroźnienie przeciwpowodziowe rzeki Nysy Kłodzkiej od zbiornika wodnego do rejonu Kubic modernizacja zbiornika wodnego nysa w zakresie bezpieczeństwa p. pow. – etap II. Zasadniczym celem prac podejmowanych w ramach rozpatrywanego przedsięwzięcia jest poprawa zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenów położonych na ok. 10-cio kilometrowym odcinku Nysy Kłodzkiej bezpośrednio poniżej Zbiornika Nysa, ze szczególnym uwzględnieniem terenów miejskich miasta Nysa, osiągnięta dzięki istotnemu zwiększeniu przepustowości koryta rzeki;*
 - 6) plan nie ustala zamierzeń związanych z zakładami o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 7) plan wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, dokumentacja wniosku rolnego uzyskała opinie wymagane przepisami prawa (Izby rolniczej, Marszałka Województwa Opolskiego). Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją z dnia 15 stycznia 2019 wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III o łącznej powierzchni 0,8368 ha położonych na terenie gminy Nysa, w obrębie Skorochów (Decyzja znak GZ.tr.602.286.2018);
 - 5) uwzględniono, w planie, walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności poprzez utrzymanie istniejących funkcji i generalnie kontynuację funkcji już istniejących. Nastąpi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, umożliwiające, poprzez realizację zjazdów publicznych lub indywidualnych, dostęp do układu dróg publicznych. Nowe tereny, głównie dla zabudowy mieszkaniowej, a także usługowej zostały wyznaczone, przy uwzględnieniu dostępności do istniejącego układu komunikacyjnego, w tym poprzez istniejące i projektowane, do realizacji, drogi publiczne klasy D – dojazdowa, a także projektowane drogi wewnętrzne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych (w aspekcie istniejących uwarunkowań). Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na ustaleniu, przede wszystkim, terenów pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz na ustaleniu ochrony zabytków występujących na obszarze objętym planem;
 - 6) nastąpi maksymalne i racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej.
2. Stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit b tiret czwarte ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego planu, dowodzi, że plan spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu, wyżej wymienione organy nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Na kolejnym etapie procedury opiniowania i uzgadniania Wojewódzki Sztab Wojskowy uzgodnił przedmiotowy plan bez uwag.
 3. Potrzeby interesu publicznego zostały uwzględnione przez Organ sporządzający – Burmistrza Nysy, poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie, zgodnie z rozpatrzeniem, wniosków złożonych do planu, przez osoby fizyczne oraz przez organy opiniujące i uzgadniające.
 4. W sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, nastąpi budowa nowych sieci infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w zakresie koniecznym i niezbędnym.

5. Podczas prac nad planem zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:
 - a) ogłoszenie, obwieszczenie oraz zawiadomienie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Skorochów oraz części miasta Nysy w rejonie ulic Otmuchowskiej, Mieczysława I i Saperskiej wraz z podaniem terminów o zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
 - b) wszczęcie procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do planu z zachowaniem przepisów dotyczących zawiadomień i uzgodnień zakresu oraz stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko do planu,
 - c) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie internetowej) i zawiadomienie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej.
6. Podczas prac nad planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania planu.
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. – ustalenia planu są zgodne z treścią "Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa", przyjętej uchwałą nr XLVI/669/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 maja 2014 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa. Zgodnie z ww. analizą, obszar objęty planem położony jest w ramach obszaru znacznego zainteresowania inwestycyjnego, a także w obszarze wymagającym sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
8. Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – realizacja ustaleń planu będzie związana z realizacją dróg publicznych gminnych, odcinków sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej co będzie stanowiło obciążenie budżetu Gminy Nysa. Gmina może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie planu jako prawa miejscowego, na zwiększenie wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości w miarę realizacji ustaleń planu, z tytułu opłaty planistycznej, jak również na długofalowe korzyści ekonomiczne, wynikające w szczególności ze wzrostu podatków od nieruchomości (prognozowane obciążenia gminy oraz wpływy do budżetu gminy z tytułu realizacji ustaleń planu określa prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego).

Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy miejscowy plan stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.