

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotogłowice

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Nysie, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotogłowice, zwany dalej planem lub miejscowym planem.

Podstawą sporządzenia, ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest uchwała Nr XXXIV/536/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotogłowice.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem. W granicach opracowania planu miejscowego nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 2020 r. poz. 293, ze zm.). W trakcie realizacji 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 07 września 2020 r. do 06 października 2020 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do 21 października 2020 r. W trakcie wyłożenia, w dniu 23 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi, w planie, rozwiązaniami.

W wyniku rozpatrzenia uwag jakie wpłynęły na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, plan został ponownie wyłożony do publicznego wglądu (II wyłożenie) w dniach od ..... 2020 r. do ..... 2021 r. z nieprzekraczalnym terminem składania uwag do ..... 2021 r. W trakcie wyłożenia, w dniu ..... 2021 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 2020 r. poz. 293, ze zm.), w tym:

- 1) zostały uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie:
  - **MWU** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – usługowej,
  - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **MN, MZp** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zamieszkania zbiorowego (pensjonaty),
  - **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – usługowej,
  - **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - **UP** – teren zabudowy usług publicznych,
  - **UK** – teren zabudowy usług kultury,
  - **US** – tereny sportu i rekreacji,
  - **UO,US** – teren usług oświaty oraz sportu i rekreacji,
  - **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - **PU** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
  - **RU** – tereny obsługi produkcji i produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - **R** – tereny rolnicze,
  - **ZL** – lasy,
  - **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
  - **ZC** – cmentarz,
  - **WS** – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych,
  - **KDG** – teren drogi publicznej klasy G – główna,

- **KDL** – tereny dróg publicznych klasy L – lokalna,
  - **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
  - **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
  - **KX** – tereny ciągów pieszo – jezdnych,
  - **KS** – tereny komunikacji – miejsc do parkowania,
  - **ITE** – teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
  - **ITG** – teren urządzeń infrastruktury technicznej – gazownictwo,
  - **ITK** – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacja,
- a) ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, Organ sporządzający – Burmistrz Nysy, ważył interes publiczny i interesy prywatne, a także wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń 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 przyjętym uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019r.*),
- c) uwzględniono, w planie, efektywne gospodarowanie przestrzenią, oraz kształtowanie struktur przestrzennych:
- plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala tereny dla nowej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy mieszkaniowej i usługowej, zabudowy usługowej będącej elementem programu terenów i urządzeń usługowych, stanowiących wyposażenie podstawowe obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy,
  - plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, dla usług sportu i rekreacji, zabudowy zagrodowej jako kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności realizując wnioski mieszkańców gminy),
  - plan zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala nowe tereny dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, poza obszarami o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej w granicach jednostek osadniczych odpowiednio, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności w kontekście minimalizowania uciążliwości związanych z produkcją i obsługą produkcji w stosunku do zabudowy mieszkaniowej wsi, poprawy sytuacji na rynku pracy, zwiększenia atrakcyjności zamieszkania,
  - w obszarze objętym planem ustalono, zgodnie z rysunkiem planu, granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW obejmują tereny oznaczone symbolami 1 P i 2 P w ich liniach rozgraniczających. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. 2020 r. poz. 261, ze zm.) – art. 2 pkt 22: „*odnawialne źródło energii – odnawialne, niekopalne źródła energii obejmujące energię wiatru, energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną, energię geotermalną, energię hydrotermalną, hydroenergię, energię fal, prądów i pływów morskich, energię otrzymaną z biomasy, biogazu, biogazu rolniczego oraz z biopłynów;*”. Zatem jeżeli rozmieszczenie konkretnego urządzenia z ww. katalogu, z zastrzeżeniem zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru i biogazowni, wytwarzającego energię z odnawialnego źródła energii o mocy przekraczającej 100 kW będzie oddziaływało na otoczenie w taki sposób, jaki będzie determinował konieczność ustanowienia ograniczeń w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz nastąpi znaczące oddziaływanie tego urządzenia na środowisko i

- zajdzie potrzeba dokonania ustaleń w zakresie strefy ochronnej to wówczas strefa ochronna winna mieścić się w granicach ustalonych w planie terenów pod budowę ww. urządzeń,
- w obszarze objętym planem ustalono zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz biogazowi,
- 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);
- 2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono poprzez wskazanie, obiektów zabytkowych (nieruchomych) wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, chronionych na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, poprzez wskazanie na rysunku planu, zabytku (stanowiska) archeologicznego o określonej lokalizacji (nie wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa opolskiego) wraz z ustaleniem strefy ochrony archeologicznej, a także poprzez wskazanie obiektów o wartościach zabytkowych chronionych prawem miejscowym, w tym ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i ustalenie dla nich wymagań w zakresie ochrony;
  - 3) w obszarze objętym planem występuje obiekt stanowiący dobro kultury współczesnej – krzyż drewniany misyjny z 1991 r., usytuowany przy budynku kościoła parafialnego;
  - 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 nie występują obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz zagrożenia mające wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia: obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, obszary osuwania się mas ziemnych, a także tereny górnicze;
  - 6) ze względu na brak występowania plan nie określa krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 7) plan wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na etapie sporządzania planu Burmistrz Nysy wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych w klasach chronionych na cele nierolnicze. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją znak GZ.tr.602.272.2019 z dnia 31 marca 2020r., wyraził zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – 0,1824 ha gruntów rolnych klasy RIIIb, położonych w gminie Nysa, w obrębie ewidencyjnym Złotogłowice, z przeznaczeniem na poszerzenie drogi lokalnej i głównej – co poprawi jakość i bezpieczeństwo tych dróg. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi ww. decyzją nie wyraził zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – 0,2775 ha gruntów klas III (grunty były wnioskowane na przeznaczenie dla zabudowy mieszkaniowej);
  - 8) uwzględniono, w planie, walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności poprzez, generalnie, utrzymanie i kontynuację, w obszarze objętym planem, istniejących funkcji. Nastąpi wykorzystanie istniejącego układu komunikacyjnego, umożliwiające, poprzez realizację zjazdów publicznych lub indywidualnych, dostęp do układu dróg publicznych. Generalnie nowe tereny, zostały wyznaczone, przy uwzględnieniu dostępności do istniejącego układu komunikacyjnego, w tym poprzez istniejące i projektowane do realizacji drogi publiczne klasy D, projektowane drogi wewnętrzne i ciągi pieszo – jezdne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wprowadzeniu w planie ustaleń w zakresie głównych elementów układu drogowego oraz infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media;
  - 9) 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 projekt tego planu 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 projekt planu bez uwag. Zgodnie z ww. uzgodnieniem *obszar objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Planowana lokalizacja uzgadnianego projektu planu nie rodzi potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Przedstawione parametry obiektów budowlanych nie stanowią przeszkody lotniczej w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.*

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, a także poprzez rozpatrzenie i uwzględnienie uwag zgodnie z rozpatrzeniem, jakie wpłynęły na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu (I wyłożenie) oraz jakie wpłynęły na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu (II wyłożenie).
4. W sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nastąpi budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, w zakresie koniecznym i niezbędnym. W obszarze objętym planem znajdują się i mogą pojawić się sieci infrastruktury technicznej, których budowa lub realizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektów zlokalizowanych lub lokalizowanych w ramach ww. obszarów, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów i których realizacja nastąpi w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem, z zastrzeżeniami, o których mowa w ust. 5 i ust. 6.
5. Przez obszar objęty planem przebiega, będąca w eksploatacji Polskich Sieci Elektroenergetycznych SA, linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice. Zgodnie z pismem PSE S.A., w planach rozwojowych krajowej sieci przesyłowej po roku 2025 planowana jest przebudowa linii 220 kV Groszowice – Ząbkowice wraz ze zmianą napięcia na 400 kV, z szerokością pasa technologicznego 70 m. Zgodnie z uchwałą Zarządu Województwa Opolskiego Nr 3869/2017 z dnia 6 czerwca 2017 r. w sprawie zgłoszenia wniosków do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Złotogłowice ww. przebudowa linii 220 kV może dotyczyć również przebudowy na linię wielonapięciową i wielotorową w przypadku zaniechania planów realizacji budowy dwutorowej linii 400 kV relacji Ząbkowice – Dobrzeń, Dobrzeń – Świebodzice. Biorąc powyższe pod uwagę, w planie jako ustalenie planu, został wprowadzony przebieg ww. linii, z dopuszczeniem jej przebudowy wraz ze zmianą napięcia na 400 kV wraz z zasięgiem pasa technologicznego – 35,00 m od osi linii w obie strony, uwzględniający przebudowę linii napowietrznej 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice wraz ze zmianą napięcia na 400 kV. Dla ww. pasa technologicznego zostały ustalone, w planie, zakazy. Zgodnie z ww. pismem PSE S.A. warunki lokalizacji w ww. strefie pozostałych obiektów budowlanych wymagają każdorazowo indywidualnego uzgodnienia z PSE S.A.
6. Przez obszar objęty planem przebiega będąca w eksploatacji Tauron Dystrybucja S.A. Odział w Opolu SA, napowietrzna linia jednorodowa elektroenergetyczna 110 kV relacji Orleń – Cieszanowice. Biorąc powyższe pod uwagę, w planie jako ustalenie planu został wprowadzony przebieg ww. linii wraz z zasięgiem pasa technologicznego – 20,00 m od osi linii w obie strony. Dla ww. pasa technologicznego zostały ustalone, w planie, zakazy.
7. 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 Złotogłowice 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 projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
  - d) ogłoszenie, obwieszczenie (w tym na stronie BIP) i zawiadomienie o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej (II wyłożenie).
8. Podczas prac nad planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania planu.
9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przeestrzennym, 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.

10. 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 zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.