

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Nysie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic 3 Maja, Jeziornej, Słonecznej i Elizy Orzeszkowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o uchwałę XV/215/15 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 22 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic 3 Maja, Jeziornej, Słonecznej i Elizy Orzeszkowej.

Zgodnie ze *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., określającym politykę przestrzenną gminy, przedmiotowy obszar znajduje się w granicach terenów 1MNU - tereny istniejącej zabudowy o niskiej intensywności, 2MNU - tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, 1MSU - tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności, 1AG - tereny istniejących aktywności gospodarczych obejmują tereny wszystkich form działalności gospodarczej (zakłady przemysłowe, składy, magazyny, drobna wytwórczość, hurtownie produkcji rolnej i obsługi rolnictwa, rzemiosło produkcyjne i usługowe, w tym sprzedaż paliw wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, handel hurtowy lub detaliczny w obiektach o powierzchni sprzedaży do 2000 m²), 2ZD - tereny projektowanych rodzinnych ogrodów działkowych, obejmują obszary lokalizacji upraw ogrodniczych.

Teren o powierzchni około 170 ha, położony jest w południowo-zachodniej części Nysy w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Nyskiego. Przeważająca część planu znajduje się w granicach miasta Nysa, pozostała część zajmowana głównie przez tereny rolnicze, należy do obrębu Biała Nyska. Obszar objęty przystąpieniem zlokalizowany jest w rejonie ulic 3 Maja, Jeziornej, Słonecznej i Elizy Orzeszkowej, w odległości około 3 km od centrum Nysy. Część obszaru dostępna jest dla komunikacji kołowej oraz z poziomu miejskiej komunikacji zbiorowej.

Obszar objęty planem położony jest w przeważającej części w terenie niezainwestowanym, jedynie na obszarze około 30% znajduje się zabudowa – głównie mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto znajduje się tu zabudowa produkcyjna, usługowa, ogrody działkowe, a także tereny rolnicze.

Zdecydowana większość projektowanego terenu pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nysy w rejonie ulic: Słonecznej, Jeziornej i 3 Maja, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXVII/460/04 z dnia 24 sierpnia 2004 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Nysy w rejonie ulic Orzeszkowej i 3 Maja oraz części obszaru wsi Biała Nyska zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXXI/542/04 z dnia 29 grudnia 2004 r. zmieniony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXVI/357/08 z dnia 5 listopada 2008r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Adama Mickiewicza, Elizy Orzeszkowej i Żytomierskiej w Nysie zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XV/239/03 z dnia 29 października 2003 r.)

Zgodnie z wnioskami inicjującymi przystąpienie do sporządzania planu, planuje się rozwijać na tym obszarze przede wszystkim tereny mieszkaniowe w formie zabudowy jednorodzinnej. Celem niniejszego planu jest stworzenie nowych regulacji prawnych, które przyczynią się do aktywizacji obszaru objętego planem, a także określą parametry przyszłej zabudowy, jak również zapewnią odpowiednie funkcje dla projektowanych i istniejących osiedli mieszkaniowych. Ze względu na przeznaczenie znacznej części planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną przeznaczają się teren

usługi oświaty i edukacji na cele publiczne, zarezerwowane na zaspokojenie potrzeb ludności. Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się w części na sieci istniejących dróg, ze względu na wielkość projektowanego planu konieczne jest uzupełnienie układu komunikacyjnego projektowanymi drogami.

Projekt planu jest zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego. Ustalenia planu umożliwiają rozbudowę i kontynuację funkcji mieszkaniowych (tereny MN, MN,U) i produkcyjno-usługowych (tereny U, P,U), a także aktywizację atrakcyjnie zlokalizowanych terenów w sąsiedztwie Jeziora Nyskiego pod różnicowane przeznaczenia (tereny US, U, Z).

W związku z tym, że przedmiotowy obszar usytuowany w przeważającej części na terenach nieurbanizowanych, konieczna będzie rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, zapewniając możliwość zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych, a także zasilania w energię elektryczną i gaz. Istniejący system dostawy wody i odbioru ścieków jest wystarczający i uwzględnia potrzebę odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności dla terenów zainwestowanych.

W granicach objętych planem dopuszcza się rozwój wszystkich sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci telekomunikacyjnych i szerokopasmowych. Wprowadzone funkcje nie wpłyną negatywnie na istniejący dostęp do komunikacji publicznej jak i indywidualnej w obszarze objętym planem.

Część terenu opracowania położona jest w granicach Otmuchowsko – Nyskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w rozumieniu *Ustawy o ochronie przyrody*. W prognozie oddziaływania na środowisko, opracowanej na potrzeby sporządzanego planu wskazano, że zagospodarowanie terenu nie spowoduje uciążliwości dla środowiska. Przedmiotowy obszar nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie stref ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych oraz sposób postępowania w przypadku odkrycia zabytków archeologicznych, a także wskazanie zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i określenie przedmiotu ich ochrony.

Rozwiązania zaproponowane w przedmiotowym planie w pełni uwzględniają walory ekonomiczne nieruchomości i miejsca, w którym się znajduje, poprzez racjonalne wykorzystanie przestrzeni. Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy przedstawiony został w prognozie finansowej sporządzonej na potrzeby planu miejscowego. Jednym z jej elementów są prognozowane przychody z podatku od nieruchomości i wydatki na rozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej.

Ustalenia planu nie są sprzeczne z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa oraz z wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Potrzeby osób niepełnosprawnych w zakresie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zostały uwzględnione w ustaleniach ogólnych.

W związku z powyższym, stwierdza się, iż w przedmiotowym projekcie planu wprowadzono rozwiązania uwzględniające wszelkie wymagania planowania przestrzennego, w tym ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony zdrowia, walory architektoniczne, prawo własności, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury, a także aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W pracach na projektem planu został również zapewniony udział społeczeństwa, jaki i jawność i przejrzystość procedury planistycznej na każdym etapie planu, także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

- umieszczenie w prasie lokalnej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego oraz na tablicach ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego, obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego i zbieraniu wniosków do planu w terminie od dnia 22 marca 2016 r. do dnia 13 kwietnia 2016 r., (w wyznaczonym terminie wpłynęło 5 wniosków),

- zapewnienie możliwości dostępu do informacji publicznej o planie miejscowym od etapu opiniowania w formie papierowej, ustnej, pisemnej oraz elektronicznej.

Plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa*.

Plan jest zgodny z wynikami analizy zatwierdzonej Uchwałą Nr XLVI/699/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 28 maja 2014 r. w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa*.

Projekt planu realizowany jest zgodnie z wymaganą procedurę formalno-prawną, z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961 i 1250), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353) oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, ze zm.), przy jednoczesnym zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych.