

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Łąkowej, Jana Karola Chodkiewicza i Alei Wojska Polskiego.

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Nysie, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Łąkowej, Jana Karola Chodkiewicza i Alei Wojska Polskiego, zwany dalej planem lub miejscowym planem.

Dla obszaru, objętego planem, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego (uchwała Nr XXII/324/2016 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 01 lipca 2016 r.).

Podstawą sporządzenia, ww. miejscowego planu, jest uchwała Nr LXXI/1042/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 marca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Łąkowej, Jana Karola Chodkiewicza i Alei Wojska Polskiego.

1. Sposób realizacji w planie wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) sposób w jaki uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w planie (zarówno w odniesieniu do wymiaru funkcjonalno – użytkowego jak i architektoniczno – budowlanego), poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym: intensywności zabudowy, maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, gabarytów zabudowy. W planie ustalono następujące przeznaczenia terenów, z poniższym zastrzeżeniem:

- **U-PP-PS** – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
- **KDD** – teren drogi dojazdowej,
- **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

usług – wyłącznie w zakresie ograniczonym do usług handlu, rzemieślniczych, gastronomii, biurowych i administracji.

Ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, Organ sporządzający – Burmistrz Nysy:

- ważył interes publiczny i interesy prywatne, w szczególności uwzględnił, rekomendując do uchwalenia projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu – wnioski o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Spółdzielni Pracy „Cukry Nyskie” z dnia 2023.03.08 (wniosek dotyczył poszerzenia obecnego przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej o urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW),
 - wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska,
 - wziął pod uwagę ustalenia obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy – dla terenu oznaczonego symbolem **1U-PP-PS**, zgodnie z jego przeznaczeniem, zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy (uwzględniające wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustalone w obowiązującym planie, mieszczące się w przedziale, ustalonych bądź zalecanych wskaźników i parametrów ustalonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa przyjętym uchwałą Nr LXXXII/1164/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa);

- 2) sposób w jaki uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe:
walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono w planie poprzez ustalenia opisane w pkt 1 uzasadnienia, w tym ustalenie w szczególności wysokości budynków, obiektów magazynów, składów, wiat na terenie oznaczonym symbolem **1U-PP-PS** oraz poprzez ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy w obszarze objętym planem, przy czym ustalona maksymalna wysokość zabudowy nie obejmuje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz honoruje ustaloną ww. wysokość budynków, magazynów, składów, wiat. Parametr wysokości zabudowy, w szczególności może dotyczyć obiektów budowlanych innych niż budynki, wiaty, magazyny, jakie mogą wystąpić na terenie oznaczonym symbolem **1U-PP-PS**, takich jak maszty, kominy, obiekty inżynieryjne na dachach budynków.

Ze względu na brak występowania, plan nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami uwzględniono poprzez:

- a) ustalenie zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru – elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
- b) ustalenie zakazu:
 - lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem kropki trzeciej;
- c) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko polegających na realizacji celu publicznego,
- d) ustalenie granic terenu (obejmujących teren oznaczony symbolem **1U-PP-PS** w liniach rozgraniczających) pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW, tożsame z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz z zastrzeżeniem lit. a,
- e) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie przekraczającej 100 kW – także innych niż wolnostojące, z zastrzeżeniem, iż ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu mieszczą się każdorazowo w granicach terenu na jakim są lokalizowane i ich zasięg umożliwia wykorzystanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie,
- f) wprowadzenie zasad 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,
- g) uwzględnienie położenia, obszaru objętego planem, w całości w granicy jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód podziemnych nr 109. Ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, zawarte w paragrafie 11 planu,
- h) w obszarze objętym planem nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

Tereny objęte nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (obszar objęty planem położony jest w granicach geodezyjnych miasta Nysa i jest zainwestowany, stanowi użytek gruntowy Ba – tereny przemysłowe oraz istniejące działki drogowe);

- 4) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

w obszarze objętym planem nie występują dobra dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;

- 5) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240):

- a) w obszarze objętym planem nie występują zagrożenia mające wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – obszary osuwania się mas ziemnych, a także nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary i tereny górnicze,
 - b) dla obszaru objętego planem ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej,
 - c) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono w planie m.in. poprzez ustalenie wskaźników pozwalających na realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) sposób w jaki uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności:
Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez utrzymanie istniejących funkcji, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Wykorzystano istniejący układ komunikacyjny, umożliwiający zgodnie z obowiązującymi przepisami, dostęp do układu dróg publicznych poprzez realizację zjazdów.
Głównym celem miejscowego planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów, jakie pozwolą maksymalnie podnieść walory, w szczególności ekonomiczne obszaru objętego planem.
Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzania planu, plan uwzględnienia wniosków złożony do Burmistrza Nysy właściciela nieruchomości objętej planem – Spółdzielni Pracy „Cukry Nyskie” w sprawie dokonania zmiany obowiązującego ww. planu, odnośnie terenu z podstawowym przeznaczeniem, w tymże planie, dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej – objęcia tegoż terenu granicami pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (na działce nr ewid. 67, obręb Wróblewskiego);
- 7) sposób w jaki uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
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, ww. organy nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Na etapie procedury opiniowania i uzgadniania ww. Organy nie wniosły zastrzeżeń do planu, zatem ww. organy wojskowe uzgodniły przedmiotowy plan w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) sposób w jaki uwzględniono potrzeby interesu społecznego:
zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wprowadzeniu, w planie, ustaleń w zakresie głównych elementów układu drogowego oraz infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia w media. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób w jaki uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
uwzględniono w planie potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie nastąpi budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy. 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. obszaru, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów i których realizacja nastąpi w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem. Plan ustala zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: telekomunikacji – w oparciu o istniejące i projektowane przewody teletechniczne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) sposób w jaki zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
- a) zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz poprzez wyłożenie do publicznego wglądu

- planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w planie rozwiązaniami oraz umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag,
- b) w dniu 23.06.2023 r. zamieszczono w prasie lokalnej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nysie a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu i zbieraniu wniosków do planu w terminie do dnia 17.07.2023 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek),
 - c) w dniu2024 r. zamieszczono w prasie lokalnej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nysie a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego, obwieszczenie o wyłożeniu planu do publicznego wglądu w dniach od2024 r. do2024 r. i zbieraniu uwag do planu w terminie do dnia2024 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły/wpłynęły uwagi);
- 11) sposób w jaki zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych:
podczas prac nad planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania planu. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów sporządzania planu były publikowane w prasie miejscowej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Nysie a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Nysie;
- 12) sposób w jaki uwzględniono zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia w wodę:
plan w paragrafie 17 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, jakie przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.
W planie ustalono, iż zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej nastąpi:
- a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),
 - b) zaopatrzenie w wodę z SUW usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę,
 - d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;
- 13) sposób, w jaki ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z teren, Organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag:
obszar objęty planem obejmuje w przeważającej części grunty należące do Spółdzielni Pracy „CUKRY NYSKIE”, jak i grunty należące do Gminy Nysa oraz do Skarbu Państwa, stanowiące tereny komunikacji drogowej. Plan sporządzono przede wszystkim w celu stworzenia, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów, jakie pozwolą maksymalnie podnieść walory, w szczególności ekonomiczne obszaru objętego planem, polegające na zapewnieniu możliwości dalszego rozwoju aktywności gospodarczej prowadzonej w ramach obszaru objętego planem. W planie uwzględniono wniosek złożony do Burmistrza Nysy właściciela nieruchomości objętej planem – Spółdzielni Pracy „Cukry Nyskie” w sprawie dokonania zmiany obowiązującego ww. planu, odnośnie terenu z podstawowym przeznaczeniem, w tymże planie, dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów, zabudowy usługowej – objęcia tegoż terenu granicami pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (na działce nr ewid. 67, obręb Wróblewskiego);
- 14) sposób w jaki w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
- a) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, a także poprzez wykorzystanie potencjału w postaci dostępu terenu oznaczonego symbolem **1U-PP-PS** do układu komunikacji drogowej oraz wyposażenia terenu w sieci infrastruktury technicznej. Plan utrzymuje zastany układ dróg publicznych, na który składa się:

teren drogi zbiorczej (1KDZ) – ul. Wojska Polskiego, teren drogi dojazdowej (1KDD) – ulica Łąkowa, teren komunikacji drogowej wewnętrznej (1KR) – ulica Jana Karola Chodkiewicza. Nie ma konieczności uzupełniania układu komunikacyjnego nowymi drogami w ym publicznymi. Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach przeznaczenia dopuszczalnego dla terenu oznaczonego symbolem **1U-PP-PS**, ustalona jest komunikacja pieszo – rowerowa,

- b) zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala się teren z przeznaczenie dla usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów i oznacza symbolem **1U-PP-PS**.

Plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala teren z przeznaczeniem dla usług handlu lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów (oznaczony symbolem **1U-PP-PS**), w obowiązującym studium wskazany jako obszar AG.6.NY (tereny z przewagą aktywności gospodarczych – przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, w tym budowlanych i transportowych, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczych), z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa. Ustalony dla ww. terenów wskaźnik intensywności zabudowy (w przedziale 0,01 – 1,8) mieści się w przedziale zalecanym dla ww. wskaźnika w studium (0,01 – 2). Ustalony, w planie udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – nie mniej niż 10% uwzględnia zalecany w studium udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej. Ustalona w planie wysokość zabudowy (dla wszystkich terenów objętych planem), w tym ustalona wysokości budynków, obiektów magazynów, składów, wiat dla terenu oznaczonego symbolem **1U-PP-PS**, honoruje ustaloną w studium, maksymalną wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków – 25,00 m, z zastrzeżeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

- 15) sposób uwzględnienia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni 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 na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa powyżej; przy czym na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:

obszar objęty planem położony jest w ramach obszaru o w pełni 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: teren oznaczony symbolem **1U-PP-PS** jest zainwestowany i użytkowany przez Spółdzielnię Pracy "Cukry Nyskie"., W wyniku realizacji ustaleń niniejszego planu, może nastąpić, w szczególności realizacja, na ww. terenie, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW – elektrowni słonecznych (w formie instalacji fotowoltaicznych), tożsamym z granicami ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Ustalone, w planie, drogi są drogami istniejącymi, stanowiącymi element układu drogowego miasta Nysy.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Prace planistyczne zostały rozpoczęte z uwzględnieniem wniosków zawartych w analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej uchwałą nr LVII/861/18 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 25 września 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa. Zgodnie z ww. analizą, jako najbardziej istotne czynniki podejmowania prac planistycznych nad opracowaniem planów miejscowych lub zmian obowiązujących planów miejscowych należy uznać dalekosiężne i bieżące potrzeby rozwojowe gminy oraz zgodność obowiązujących opracowań z aktami prawnymi wyższego rzędu.

W trakcie procedowania planu miejscowego Burmistrz dokonał kolejnej analizy zmian w

zagospodarowaniu przestrzennym, która przyjęta została uchwałą nr LXXXIV/1197/23 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa. Zgodnie z ww. analizą, plan obejmujący przedmiotowy obszar uznaje się za częściowo nieaktualny. Plany miejscowe wymagające częściowej aktualizacji pod względem zgodności z przepisami mają podlegać sukcesywnej zmianie w połączeniu z bieżącymi potrzebami gminy. Sporządzenie planu rozpoczęto z uwzględnieniem bieżących potrzeb i możliwości rozwojowych gminy, respektując ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa i ma na celu przede wszystkim zwiększenie potencjału wykorzystania terenu już zainwestowanego, oznaczonego w niniejszym planie symbolem 1UH-PP-PS, co przyczyni się do bardziej efektywnego funkcjonowania istniejącego zakładu produkcyjnego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
realizacja ustaleń planu nie będzie związana z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zatem nie będzie związana z obciążeniem budżetu Gminy Nysa. Gmina Nysa 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, 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). Uchwalenie planu nie spowoduje spadku wartości nieruchomości nim objętych, w związku z tym odszkodowania z tego tytułu nie wystąpią.
4. 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, w związku z § 12 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii dnia 17 grudnia 2021 r. 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.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam, do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulicy Łąkowej, Jana Karola Chodkiewicza i Alei Wojska Polskiego.