

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945) przedmiotem uchwalenia, przez Radę Miejską w Nysie, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska, zwany dalej planem lub miejscowym planem.

Podstawą sporządzenia, ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest uchwała Nr XXXIII/520/17 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Biała Nyska.

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej planem, jest ustalenie w formie prawa miejscowego, przeznaczenia terenów oraz sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenów. W granicach sporządzania planu miejscowego nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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). W trakcie sporządzania planu zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy Urzędu Miejskiego w Nysie o przystąpieniu do opracowania planu oraz o terminie składania wniosków. Plan uzyskał wymagane przepisami prawa uzgodnienia oraz opinie.

Plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2018 r. do2019 r. W trakcie wyłożenia, w dniu2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami.

1. Plan, został wykonany zgodnie z procedurą sporządzania planu, ustaloną przepisami art. 17 ÷ 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1945), ze szczególnym uwzględnieniem wymogów ustalonych w art. 1 ust. 2 ÷ 4 ww. ustawy, w tym:

1) zostały uwzględnione wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do kategorii terenów ustalonych w projekcie planu:

- **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- **U** – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
- **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji,
- **UP** – tereny zabudowy usług publicznych,
- **PU** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
- **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
- **R** – tereny rolnicze,
- **ZD** – teren ogrodów działkowych,
- **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- **ZL** – lasy,
- **ZC** – cmentarze,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych, śródlądowych - rowy,
- **WSs** - teren wód powierzchniowych śródlądowych - staw,
- **KDZ** – tereny dróg publicznych klasy Z – zbiorcza,
- **KDL** – teren drogi publicznej klasy L – lokalna,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy D – dojazdowa,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KPR** – teren komunikacji (ciąg pieszo – rowerowy),
- **KS** – tereny komunikacji (miejsca do parkowania),
- **KK** – teren komunikacji kolejowej,
- **ITE** – tereny elektroenergetyki,
- **ITK** – tereny kanalizacji,
- **ITT** – teren telekomunikacji,

a) ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania i warunki zabudowy terenów (w tym zasady kształtowania zabudowy), 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 projektu planu na poszczególne elementy środowiska,

- b) w odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów – dla terenów, zgodnie z ich podstawowym przeznaczeniem, zostały ustalone, w projekcie planu, wskaźniki zagospodarowania terenów 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);
- 2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków uwzględniono poprzez wskazanie, zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego, chronionych na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także poprzez wskazanie, w tym na rysunku planu, zabytku (stanowiska) archeologicznego o określonej lokalizacji (nie wpisanego do rejestru zabytków archeologicznych województwa opolskiego) wraz z ustaleniem strefy ochrony archeologicznej;
- 3) w obszarze objętym planem 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 zostały uwzględnione obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. W obszarze objętym planem nie 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, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) plan nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, wymagał natomiast uzyskania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – Burmistrz Nysy wystąpił z wnioskiem z dnia 7 czerwca 2018r. (znak: PP.AU.6721.5.2016) do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, stanowiących użytki rolne klas III o powierzchni 1,6359 ha, położonych na terenie gminy Nysa, w obrębie Biała Nyska. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 20 listopada 2018r. (znak: GZ.tr.602.244.2018), wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas III o powierzchni 1,6359 ha, położonych na terenie gminy Nysa, w obrębie Biała Nyska;
- 6) uwzględniono, w planie, walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności poprzez 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 – 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. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu terenów pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media;
- 7) 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 w Opolu uzgodnił plan bez uwag (*teren objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonym dla obiektów wojskowych i nie jest terenem*

zamkniętym. Planowana lokalizacja obszaru objętego planem nie rodzi potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony terytorium Rzeczypospolitej Polskiej sankcjonowanych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, przedstawione parametry obiektów budowlanych nie stanowią przeszkody lotniczej w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych), Śląski Oddział Straży Granicznej w Raciborzu uzgodnił przedmiotowy plan w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 i urządzeń infrastruktury technicznej, nastąpi budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym należących do zadań własnych gminy, w zakresie koniecznym i niezbędnym. Przez obszar objęty planem nie przebiegają linie napowietrzne elektroenergetyczne przesyłowe najwyższych napięć 220 i 400 kV, przesyłowo – rozdzielcze 110 kV, magistralne przewody wodociągowe, magistralne przewody kanalizacyjne, sieci gazowe wysokiego ciśnienia, średniego ciśnienia i nie są ww. wymienione elementy infrastruktury projektowane w obszarze objętym planem (co wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego oraz niezgłoszenia w tym zakresie wniosków i uwag przez operatorów poszczególnych sieci).

Można uznać, iż 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.

Za takim tokiem rozumowania przemawia poniższe orzeczenie sądowe:

(...)Dodania też wymaga, iż ogólnikowe określenie w planie zagospodarowania przestrzennego dopuszczenia na oznaczonym terenie urządzeń infrastruktury technicznej implikuje przyjęcie możliwości usytuowania typowych, zwykłych urządzeń infrastruktury technicznej, tj. podstawowych urządzeń, których istnienie jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania społeczeństwa i gospodarki. (...) Sąd Okręgowy w Warszawie - Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów Sygn. akt XVII AmE 47/14.

Rada ma obowiązek określić, w planie, zasady modernizacji i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej oraz zasady zagospodarowania. Brak jest definicji legalnej określenia „zasad” w przepisach obowiązujących, zgodnie z definicją PWN „zasada” to „norma postępowania”, „ustalony na mocy przepisu sposób postępowania w danych okolicznościach” (a nie projektowanie przebiegów sieci infrastruktury technicznej, tym bardziej, że na przykład (...)szerokość pasa ochronnego dla linii elektroenergetycznej jest ustalana indywidualnie dla danej linii przy uwzględnieniu wymagań podanych w normach oraz danych konstrukcyjnych linii” dr inż. Jan Strzałka „Zasady wyznaczania pasów służebności dla linii energetycznych”). Normą postępowania ustaloną w przedmiotowym planie, w sytuacji budowy, przebudowy sieci infrastruktury technicznej jest:

- 1) zachowanie ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
 - 2) przyjęcie parametrów niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz ewentualną budowę, przebudowę sieci infrastruktury technicznej w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.
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 Biała Nyska 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 opłaty planistycznej, jak również na długofalowe korzyści ekonomiczne, wynikające w szczególności ze wzrostu podatków od nieruchomości w miarę realizacji ustaleń planu (prognozowane obciążenia gminy oraz wpływy do budżetu gminy z tytułu realizacji ustaleń planu określa prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego).

Dokumentacja prac planistycznych projektu 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 plan, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.