PP.671.6.2019

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rynku wraz z terenami przyległymi

Podstawa prawna:
Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), przed podjęciem uchwały, o której mowa w art. 14 ust. 1 tej ustawy, Burmistrz dokonuje analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego ustalono, że sporządzenie tego planu ma na celu przede wszystkim:
- wykonanie ustaleń zawartych w zarządzeniu Burmistrza Nysy nr 1920/2018 z dnia 5 listopada 2018 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa na lata 2019 – 2023.";
- aktualizację obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- dokonanie zmiany wynikającej ze złożonego do Burmistrza Nysy wniosku o zmianę planu dot. umożliwienia lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni powyżej 2000 m^2 (działki nr 14, 15 i 16, k.m. 33, obręb Śródmieście).

Dla potrzeb niniejszej analizy rozpatrzono stan planistyczny (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego), a także poza planistyczne aspekty sporządzenia planu.

1. Obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Obszar proponowany do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje rynek oraz przyległe nieruchomości położone w rejonie ulicy Piastowskiej, Fryderyka Szopena, Emilii Gierczak, Karola Miarki, Biskupa Jarosława, Księdza Józefa Kądziołki, Wałowej, Teatralnej, Daniela Chodowieckiego i Kolejowej.


Granica obszaru objętego projektem planu

2. Analiza stanu planistycznego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.) plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

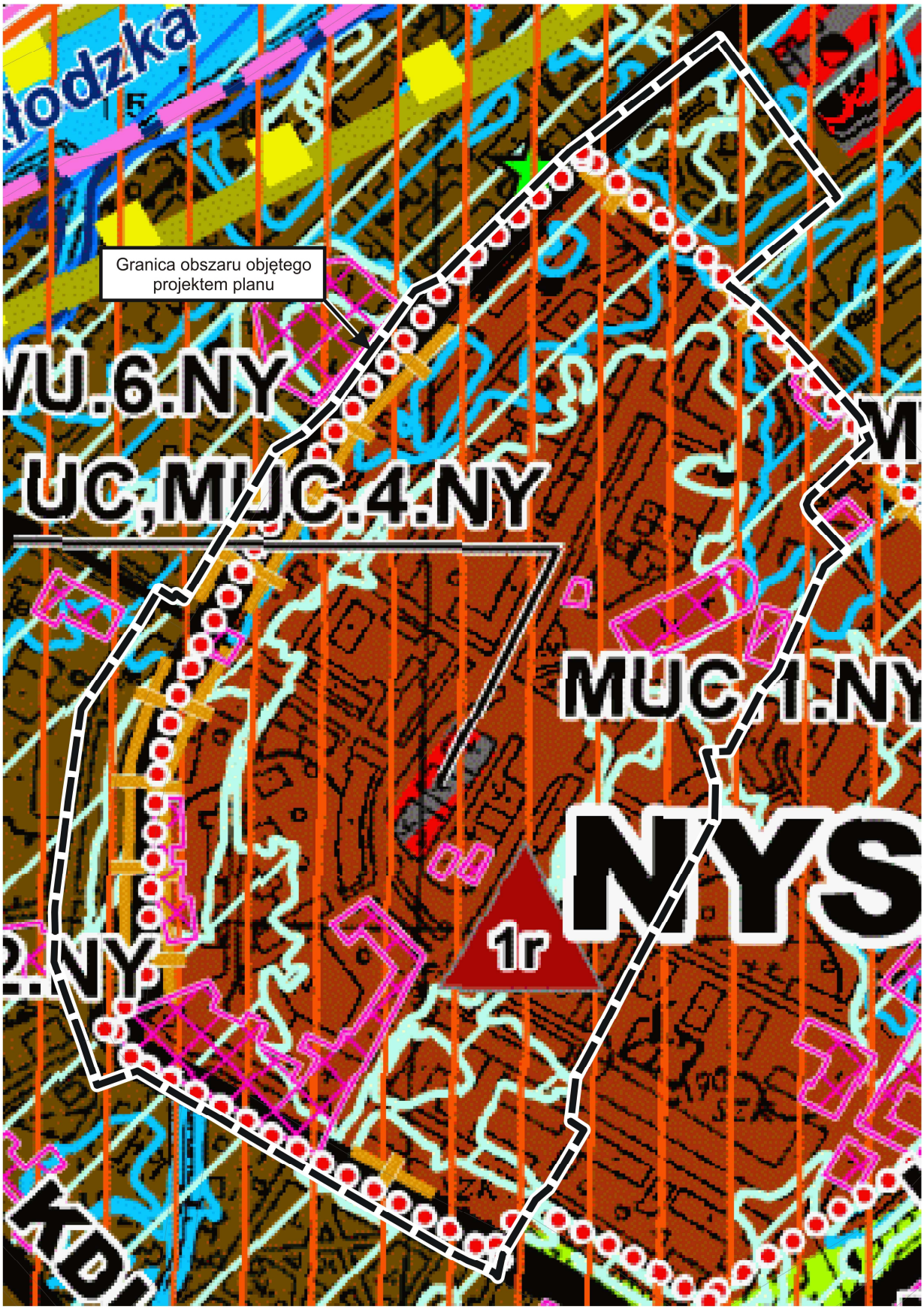
W związku z powyższym, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, teren ten w chwili przystąpienia przez Radę Miejską w Nysie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może być przeznaczony zgodnie z pkt 3 niniejszej analizy.

3. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa dla wnioskowanego terenu

Zasadnicze przeznaczenie przedmiotowego obszaru w studium:

- **MUC –** tereny z przewagą śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej (funkcje mieszkaniowe i usług centrotwórczych),
- **MWU –** tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i towarzyszących jej usług,
- **UC** – tereny rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Analizując powyższe ustalenia, stwierdza się zgodność wnioskowanego przeznaczenia z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa zatwierdzonym uchwałą nr VI/67/19 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 lutego 2019 r.


Granica obszaru objętego projektem planu
VU.6.NY
UC,MUC.4.NY
MUC.1.NY
NYS
1r

4. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Dla obszaru objętego projektem planu obowiązują:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Rynku i terenów przyległych do ul. Karola Miarki w Nysie, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XXVIII/276/96 z dnia 2 października 1996 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 50, poz. 178 z dnia 21.12.1996 r., obowiązujący wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr VI/74/11 z dnia 30 marca 2011 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 56, poz. 726 z dnia 31 maja 2011 r.,
2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa, w rejonie ulic Św. Piotra i Emilii Gierczak, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XLV/458/97 z dnia 22 grudnia 1997 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 4, poz. 14 z dnia 27.02.1998 r.,
3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Rynek - Św. Piotra - Szopena - Piastowska - Siemiradzkiego w Nysie, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LI/523/98 z dnia 27 maja 1998 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 24, poz. 142 z dnia 31.08.1998 r.
4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa, w rejonie ulicy Św. Piotra w Nysie, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr VI/93/03 z dnia 25 lutego 2003 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 26, poz. 638 z dnia 11.04.2003 r.,
5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa obejmujący śródmieście Nysy z terenami przyległymi, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XLV/672/10 z dnia 31 marca 2010 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 53, poz. 702 z dnia 19 maja 2010 r., obowiązujący wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego nr IG.VI.NC.7042-82/10 z dnia 06 maja 2010 r. oraz Wyrokiem WSA w Opolu z dnia 12 czerwca 2012r. Sygn.Akt II SA/Op 494/11,
6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Emilii Gierczak i Bohaterów Warszawy, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LIII/797/18 z dnia 5 lipca 2018 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. poz. 2234 z dnia 30 lipca 2018 r., obowiązujący wraz z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Opolskiego nr IN.I.743.66.2018.AD.MW z dnia 16 sierpnia 2018 r.

5. Zakres prac planistycznych niezbędny do przeprowadzenia procedury sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- inwentaryzacja i rozpoznanie uwarunkowań mających wpływ na sposób zagospodarowania obszaru objętego projektem planu,

- pozyskanie urzędowych kopii map zasadniczych oraz map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- opracowanie ekofizjograficzne (nie dotyczy),
- prognoza oddziaływania na środowisko, która sporządzona zostanie w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu przedmiotowego planu,
- prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (nie dotyczy).

6. Analiza poza planistycznych aspektów sporządzenia planu.

- jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (do 30%) przy ewentualnym zbyciu nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu – z wyłączeniem gruntów gminnych.

7. Przewidywany okres zakończenia prac planistycznych.

Przewidywany okres zakończenia prac planistycznych związanych z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – IV kwartał 2020 r.

Wobec powyższego stwierdzić należy zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rynku wraz z terenami przyległymi.