

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego Śródmieście Nysy w rejonie ulicy Karola Miarki, Kolejowej, Józefa Bema, Stanisława Moniuszki i Emilii Gierczak

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;
 - analizę możliwości uwzględnienia złożonych do Burmistrza Nysy wniosków o zmianę planu:
- a) zmiana przeznaczenia części terenu pod pawilonem handlowym pod zabudowę usługową na działce nr 72/4, obręb Śródmieście, k.m. 33,
 - b) zmiana zapisów uniemożliwiających prowadzenie działalności gospodarczej na terenie UK2, doprecyzowanie zapisów w części dotyczącej zjazdu, umożliwienie budowy budynku etapami na działce nr 74/1, obręb Śródmieście, k.m. 32,
 - c) zmiana zapisów w części dotyczącej umieszczania reklam - § 6 pkt 17 lit c na działce nr 25/43 obręb Śródmieście, k.m. 32,
 - d) przeznaczenie pod zabudowę usługową działki nr 27/3, obręb Śródmieście, k.m. 32,
 - e) zmiana wskaźnika powierzchni zabudowy na działkach nr 25/65, 25/57, obręb Śródmieście k.m. 32.

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 nieruchomości położone w rejonie ulicy K. Miarki, E. Gierczak, S. Moniuszki, J. I. Kraszewskiego, J. Bema, Kolejowej, D. Chodowieckiego, Teatralnej oraz Ks. J. Kądziołki.



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 uchwała 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

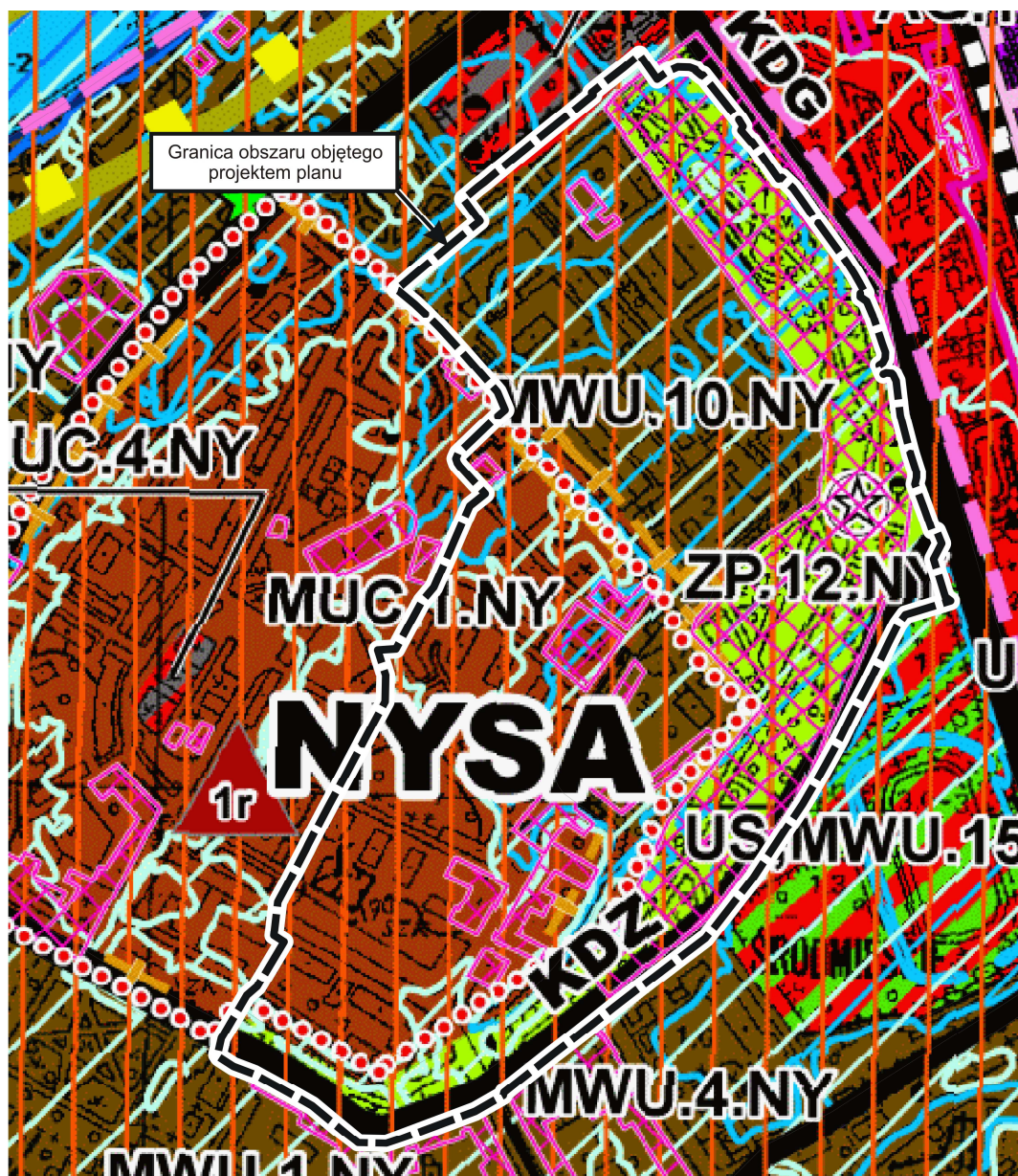
do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może być przeznaczony zgodnie z pkt 3 niniejszej analizy.

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

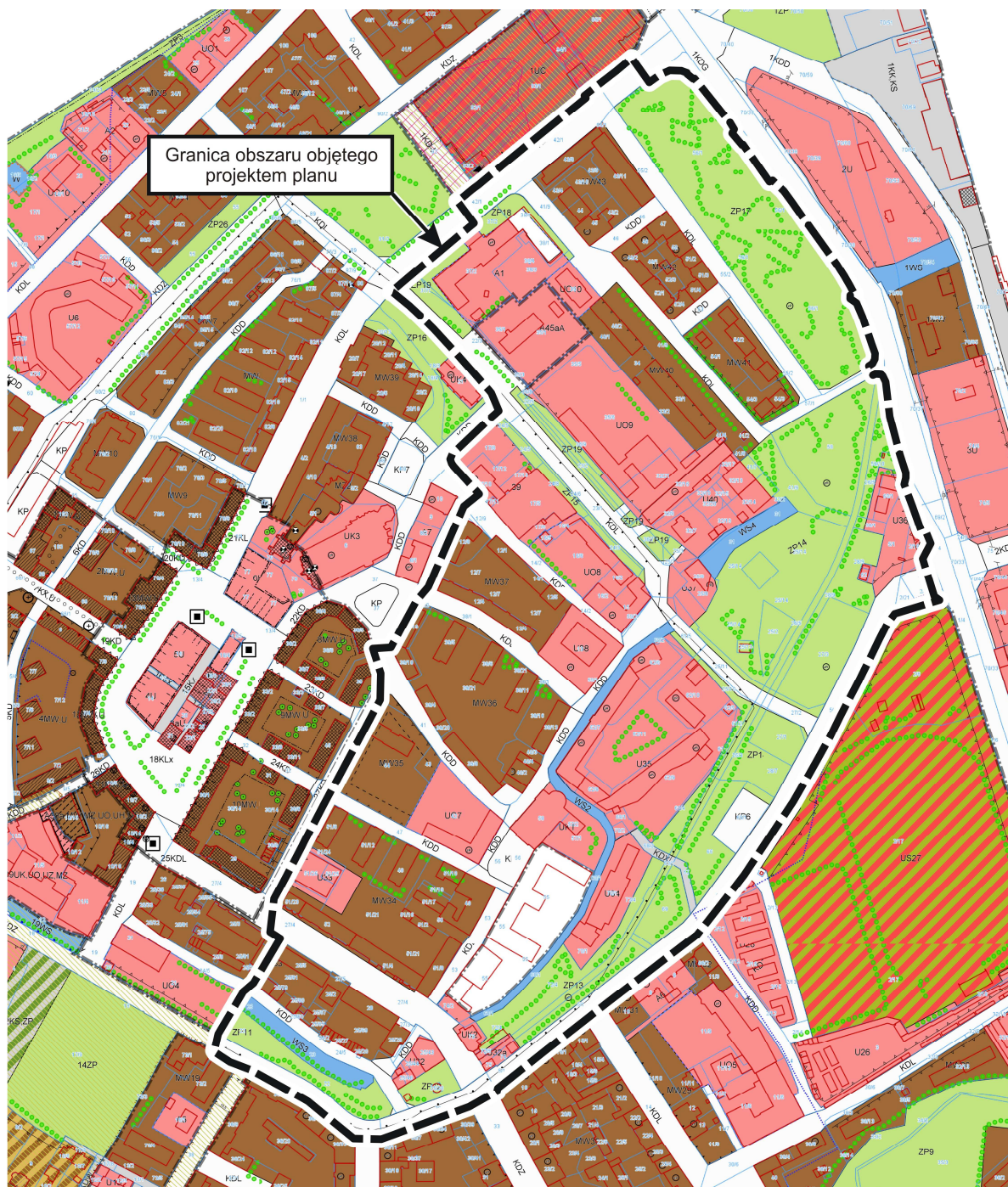
Zasadnicze przeznaczenie przedmiotowego obszaru w studium:

- **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,
- **ZP** – tereny z przewagą parków i innych zespołów zieleni.

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.



4. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Dla obszaru objętego projektem planu obowiązują:

- 1) 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,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa, w rejonie ulicy Chodowieckiego w Nysie, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LXI/785/2002 z dnia 27 sierpnia 2002 r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Op. Nr 102 poz. 1333 z dnia 09.10.2002 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 obejmującego Śródmieście Nysy w rejonie ulicy Karola Miarki, Kolejowej, Józefa Bema, Stanisława Moniuszki i Emilii Gierczak.