

ANALIZA
zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego wsi Rusocin.

Podstawa prawna:

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), 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 420/2015 z dnia 9 września 2015 r. w sprawie przyjęcia „Wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Nysa na lata 2015 – 2018”,
- pokrycie obszarów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ograniczając wydawanie na tym terenie decyzji o warunkach zabudowy, które nie są w stanie zapewnić wystarczającej ochrony ładu przestrzennego.

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 tereny położone w obrębie ewidencyjnym wsi Rusocin.

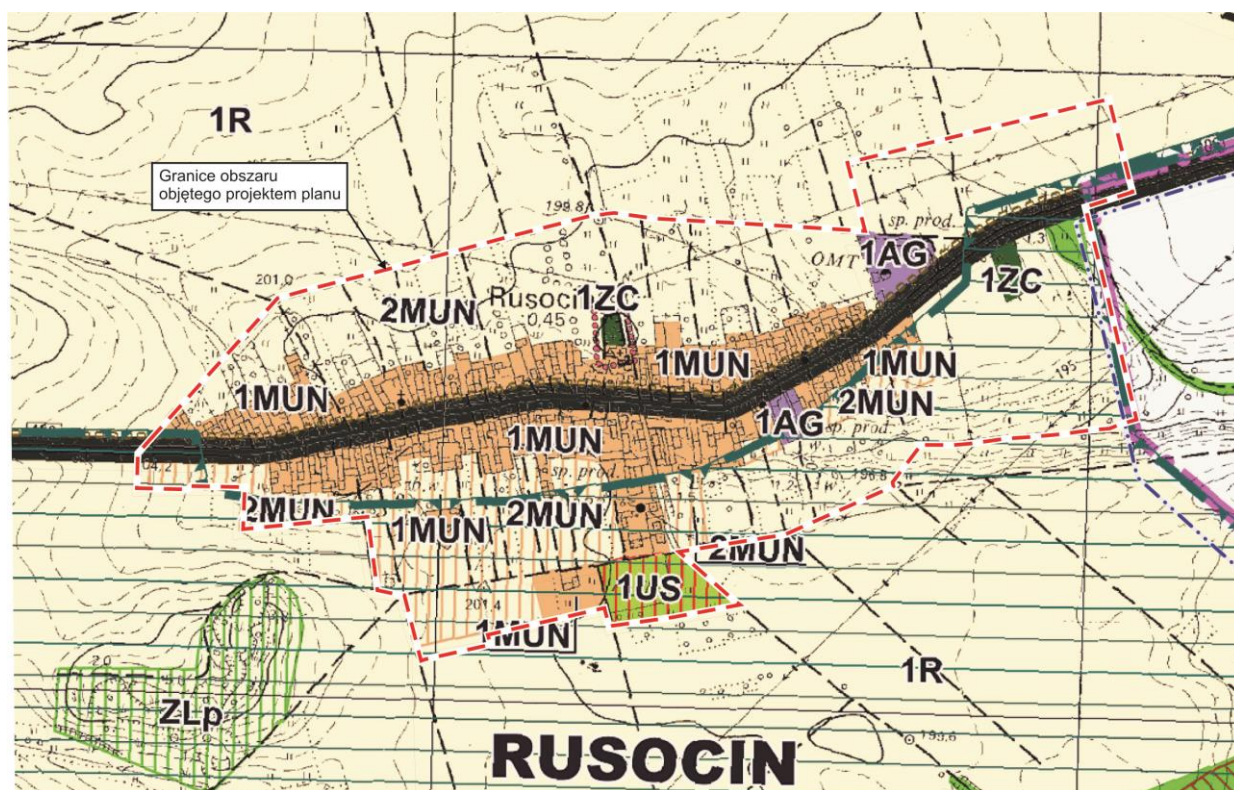


2. Analiza stanu planistycznego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073.) 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:

- **1MUN** - Tereny istniejącej wiejskiej zabudowy o niskiej intensywności z zachowanymi elementami wiejskiej struktury przestrzennej,
- **2MUN** - Tereny projektowanej wiejskiej zabudowy mieszkaniowej i usługowej o niskiej 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),

- **1US** - Tereny istniejących usług sportu i rekreacji obejmują obszary usług komercyjnych oraz publicznych z dużym udziałem terenów zielonych,
- **1ZC** – Tereny czynnych cmentarzy, obejmują obszary przeznaczone na pochówki ziemne i urnowe wraz z obiektami związanych z funkcją terenu, takich jak kaplice cmentarne, domy pogrzebowe, mauzolea, grobowce, pomniki, krzyże, itp. oraz towarzyszącą zielenią,
- **1R** - Tereny rolne obejmują obszary upraw polowych, łąki oraz pastwiska z lokalnymi zakrzewieniami i zadrzewieniami, zbiorniki i cieki wodne.

Analizując powyższe ustalenia, stwierdza się zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa zatwierdzonym uchwałą nr L/750/14 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 29 września 2014 r., zmienionym uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XV/217/2015 z dnia 22 grudnia 2015 r.

4. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie objętym projektem planu nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 wnioskiem o sporządzenie 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 (jeżeli zajdzie taka konieczność).

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 – 4 kwartał 2018 r.

Wobec powyższego stwierdzić należy zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rusocin.