

PP.AU.671.10.2016

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysa w rejonie ulicy Słowiańskiej

Podstawa prawna:

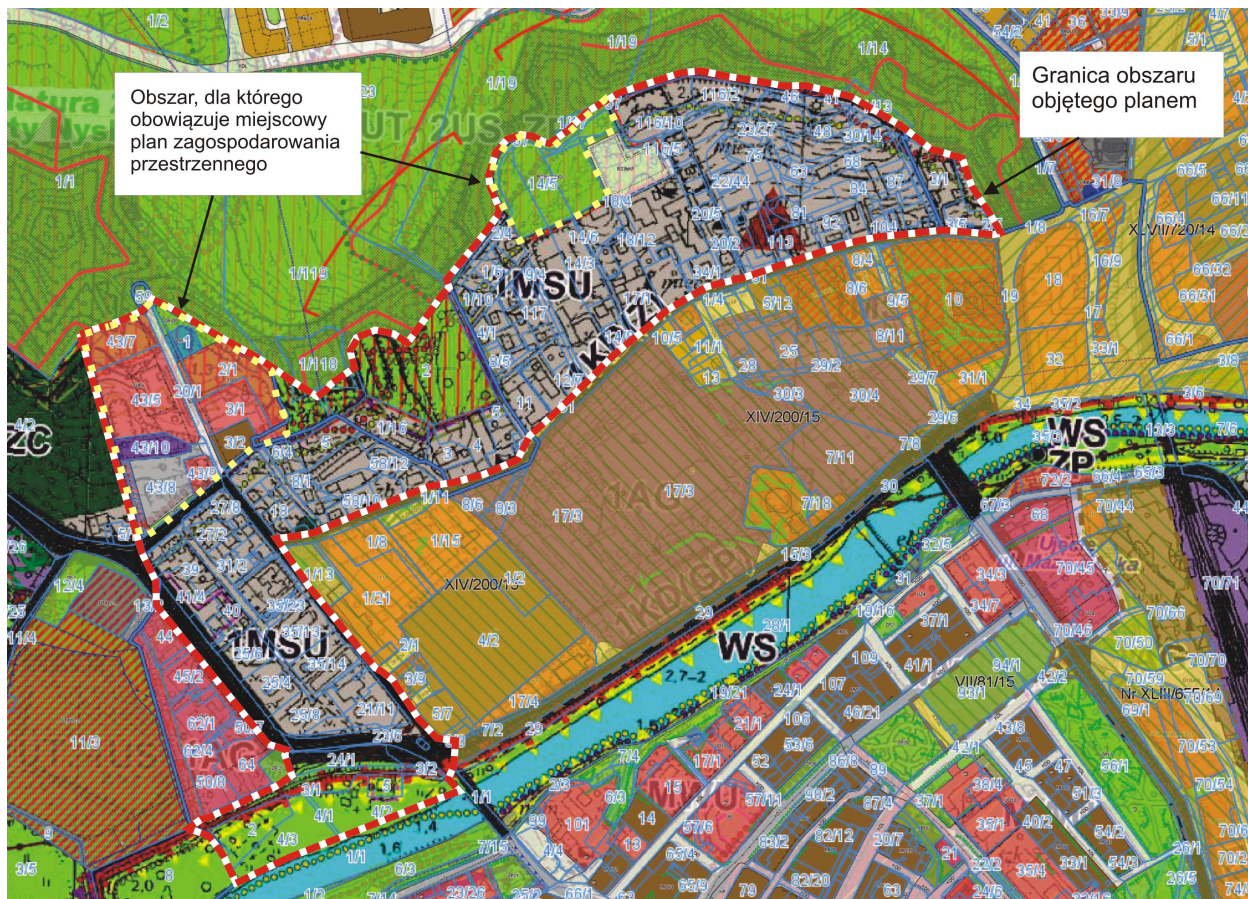
Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), przed podjęciem uchwały, o której mowa w art. 14 ust. 1 tej ustawy, Burmistrz dokonuje analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu i stopnia 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 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”;
- dokonanie zmian planu miejscowego wynikających ze złożonych do Burmistrza Nysy wniosków:
 - a) Pana Wojciecha Jarosińskiego o zmianę przeznaczenia terenu (dz. nr 3/2 k.m. 16 – obręb Śródmieście) na teren zabudowy mieszkalno – usługowej;
 - b) Pana Wojciecha Jarosińskiego zmianę przeznaczenia terenu (dz. nr 3/2 k.m. 16 – obręb Śródmieście) na teren zabudowy mieszkalno – usługowej (gastronomia, hotel, restauracja);
 - c) Państwa Teresy i Pawła Purcidis oraz mieszkańców osiedla przy ul. Słowiańskiej o zmianę zapisów miejscowego planu umożliwiających lokalizację ciągu garażowego jednopoziomowego (dz. nr 18/8, km. 17 – rejon ulicy Karugi);
 - d) Państwa Bożeny i Jerzego Polakowskich o zmianę przeznaczenia terenu (dz. nr 43/10 k.m. 16 – obręb Śródmieście) na teren zabudowy usługowej;
- regulację granic obowiązujących w tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- pokrycie obszarów nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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:

- 1MSU – Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności. Cechuje go charakter zróżnicowany, w przeważającej części są to blokowe osiedla mieszkaniowe z usługami. Należy utrzymać i rozwijać funkcje o różnorodnym charakterze usługowo-handlowo-mieszkaniowym. Dopuszcza się jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego zielenią urządzoną, a także drogi i parkingi. Należy dążyć do utrzymania i rozwoju terenów zieleni rekreacyjnej o znaczeniu dla całego zespołu. Wysokość zabudowy uzupełniającej powinna być dostosowana do sąsiadujących budynków istniejących na danym terenie. Postuluje się wspieranie budowy podziemnych miejsc parkingowych. Dla wykształcenia korzystnego układu funkcjonalno-przestrzennego należy uzupełniać zabudowę w lukach. Dopuszcza się zabudowę mieszkalną jednorodzinną oraz wille wielorodzinne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi. Dopuszcza się lokalizację w postaci funkcji uzupełniającej:

usług nieuciążliwych wbudowanych lub wolnostojących z zakresu oświaty, opieki i ochrony zdrowia oraz handlu, gastronomii, sportu i kultury itp. wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy: 15 m z wyłączeniem wysokości obiektów i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi).

- **2UT** - Tereny projektowanych usług turystycznych obejmujące obszary lokalizacji obiektów i urządzeń dla obsługi ruchu turystycznego, campingi, pola biwakowe, domki letniskowe, pensjonaty, motele, ośrodki wypoczynkowe i szkoleniowe wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej. Przeznaczenie uzupełniające: parkingi, usługi handlu, gastronomii, obiekty sportowe, zabudowa mieszkaniowa jako lokale właścicieli i zarządców obiektów usługowych. Dopuszcza się lokalizacje usług plenerowych z zakresu kultury. Zaleca się następujące wskaźniki i parametry zabudowy:

- - wysokość projektowanej zabudowy: maks. 10 m z wyłączeniem wysokości obiektów widokowych i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi);
- - powierzchnia terenu biologicznie czynnego - min. 40- powierzchni działki budowlanej.

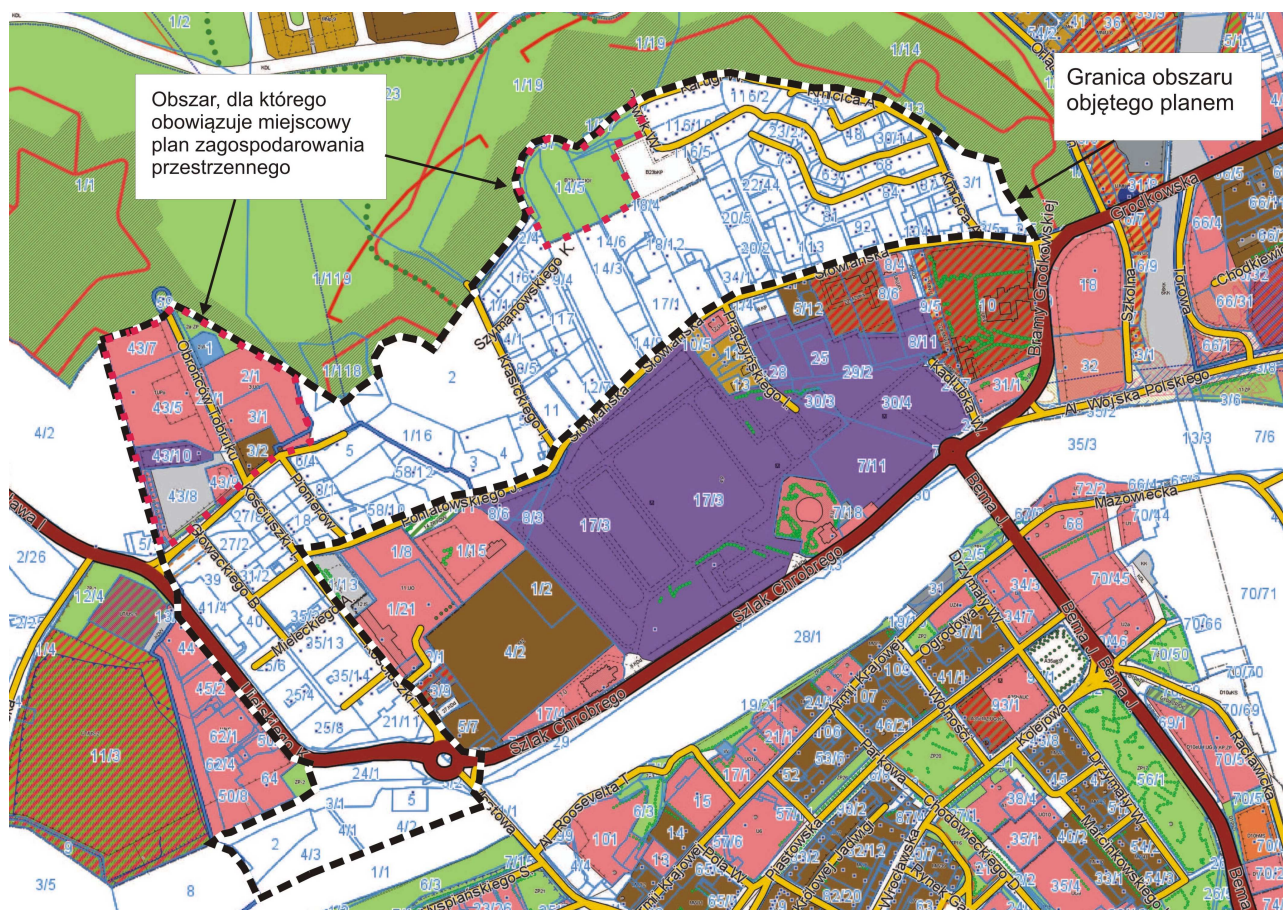
- **2US** - Tereny projektowanych usług sportu i rekreacji obejmują obszary usług komercyjnych oraz publicznych z dużym udziałem terenów zielonych. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii i hotelarstwa wzbogacających funkcję podstawową wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej transportu i komunikacji wewnętrznej. W zależności od położenia i wielkości terenu przewiduje się różne formy zagospodarowania sportowo - rekreacyjnego, w tym kubaturowe i niekubaturowe obiekty z zakresu sportu, rekreacji, takie jak: hale wielofunkcyjne, boiska do gier małych i dużych, baseny, pływalnie, stawy, łowiska komercyjne, pola golfowe, szkoły jazdy konnej, ogródki jordanowskie, itp. Dopuszcza się lokalizacje usług plenerowych z zakresu kultury. Ustala się zakaz zabudowy terenu obiektami kubaturowymi nie związanymi z prowadzoną działalnością sportowo- rekreacyjną. Zaleca się następujące wskaźniki i parametry zabudowy:

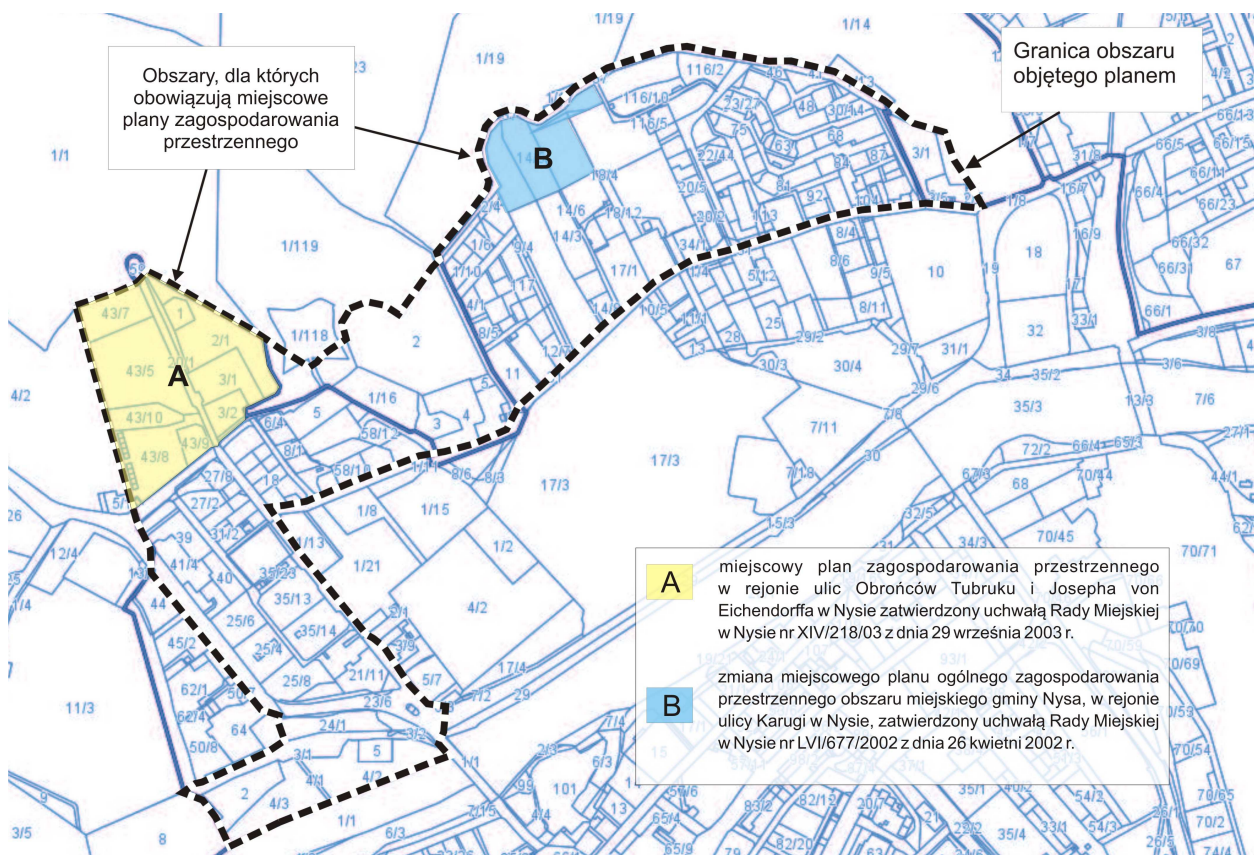
- - wysokość projektowanej zabudowy: maks. 12 m, z wyłączeniem wysokości obiektów sportowych i urządzeń technicznych niezbędnych do właściwego funkcjonowania zabudowy (wysokość tych obiektów i urządzeń zgodna z wymaganiami technicznymi);
- - powierzchnia terenu biologicznie czynnego
- - min. 40- powierzchni działki budowlanej.

- **ZP** - Tereny zieleni urządzonej obejmują tereny zieleni parkowej, urządzonej, izolacyjnej oraz nieurządzonej. Dalszy ich rozwój winien szczególnie uwzględniać zachowanie wartości krajobrazowych oraz racjonalne zagospodarowanie kubaturowe. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz wzbogacających funkcję podstawową nieuciążliwych obiektów usługowych.

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

4. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.





W obszarze proponowanym do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują poniższe uchwały:

- A.** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Obrońców Tubruku i Josepha von Eichendorffa w Nysie zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr XIV/218/03 z dnia 29 września 2003 r.
- B.** zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa, w rejonie ulicy Karugi w Nysie, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr LVI/677/2002 z dnia 26 kwietnia 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 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 (nie dotyczy).

6. Analiza poza planistycznych aspektów sporządzenia planu.

- przewidywane wydatki gminy: koszt 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 2017 r.

Wobec powyższego stwierdzić należy zasadność przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Nysa w rejonie ulicy Słowiańskiej.