

(PROJEKT)

**Uchwała Nr/...../13
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 2013 r.**

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806 z 2003r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568 z 2004r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 z 2006r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337 z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009r Nr 52 poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146, Nr 40, poz.230, Nr 106 poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, Poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz.1281, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951) Rada Miejska w Nysie uchwała co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego.
2. Granice obszarów objętych projektem planu określono na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Nr XXIII/389/12 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 27 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Mickiewicza, Żeromskiego, Słowackiego, Powstańców Śląskich, Rodziewiczówny, Krasieńskiego, Zwycięstwa i Piłsudskiego.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

BURMISTRZ

Jolanta Barska

Projekt nie budzi
zastrzeżeń, pod względem

formalno - prawnym
RADCA PRAWNY

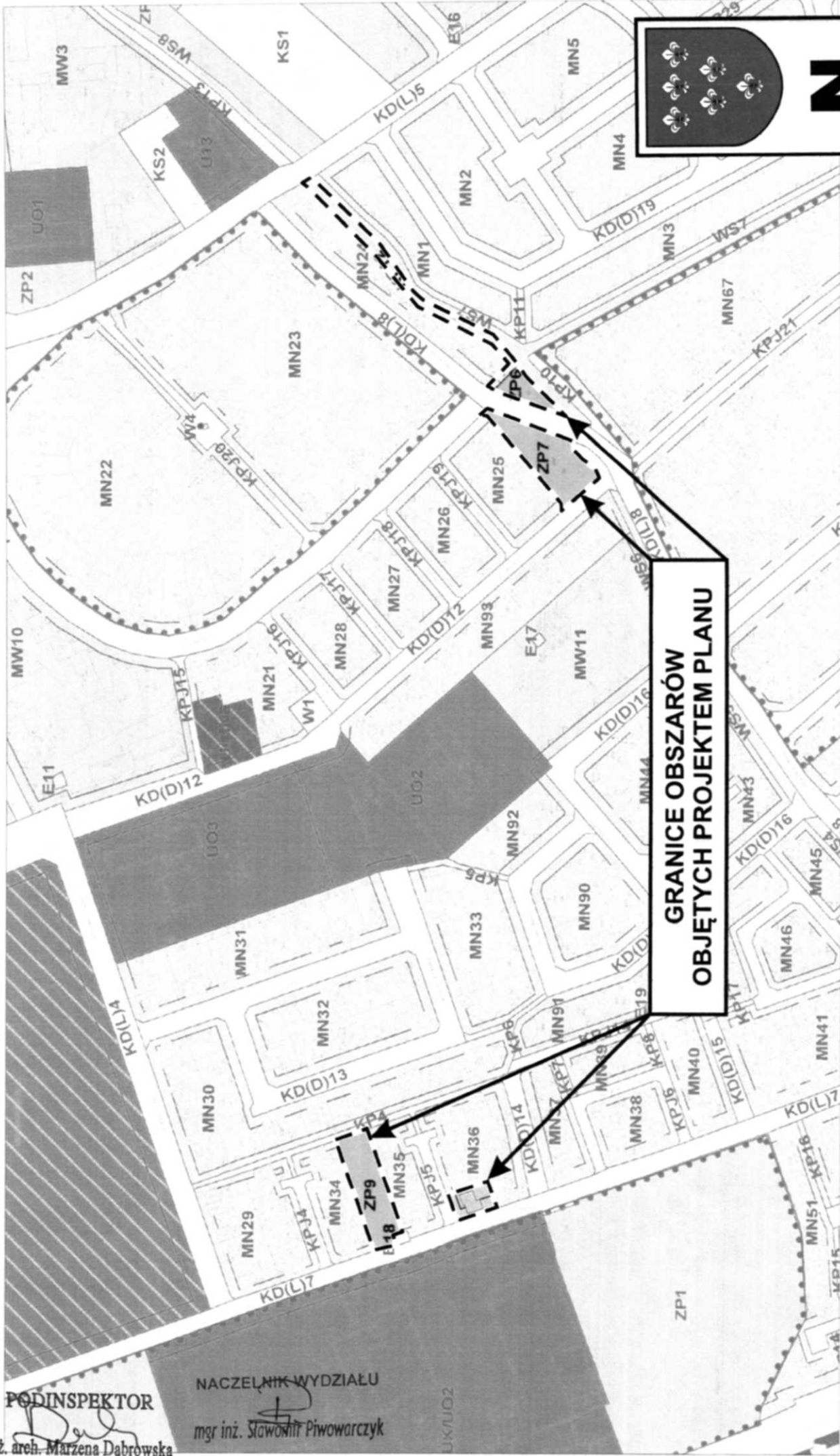

Aleksandra Markiewicz

PODINSPEKTOR


inż. arch. Marzena Dąbrowska

NACZELNIK WYDZIAŁU


mgr inż. Sławomir Piwowarczyk



**GRANICE OBSZARÓW
OBJĘTYCH PROJEKTEM PLANU**

PODINSPEKTOR
inż. arch. Marzena Dąbrowska

NACZELNIK WYDZIAŁU
mgr inż. Sławomir Piwowarczyk

B U R M I S T R Z
Jolanta Barska
Jolanta Barska

Załącznik graficzny nr 1 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Nysie
z dnia r.

ANALIZA

zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego.

Podstawa prawna:

Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, 951), przed podjęciem uchwały, o której mowa w art. 14 ust. 1 ustawy, Burmistrz dokonuje analizy zasadności przystąpienia do sporządzania miejscowego planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.

Inicjatywą opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Kozielskiej i Jana Kochanowskiego są wnioski złożone do Burmistrza Nysy:

- w dniu 25.06.2012r., przez Panią Elżbietę Wojtowicz - Prus zam. we Wrocławiu przy ul. Nowowiejskiej 114/9, w zakresie wprowadzenia zmian ustaleń w/w planu na obszarze działki nr 14/34 położonej w Nysie przy ul. Leopolda Staffa 2 umożliwiających budowę gabinetów lekarskich. Zgodnie z protokołem 38/12 Komisji Urbanistyki i Rolnictwa z dnia 21 sierpnia 2012r. wniosek został zaopiniowany pozytywnie.
- w dniu 19.10.2012r. wpłynął protest mieszkańców przeciwko zmianie przedmiotowego planu dot. działki nr 14/34 k.m.48 położonej w Nysie, obręb ewidencyjny Górna Wieś, i przeznaczeniem jej pod usługi medyczne. Zgodnie z protokołem 42/12 Komisji Urbanistyki i Rolnictwa z dnia 11 grudnia 2012r. Komisja zapoznała się ze stanowiskiem inwestora oraz mieszkańców.
- w dniu 22.08.2012r. przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami w/m w zakresie wprowadzenia zmian ustaleń w/w planu na obszarze działki nr 54 k.m.48 położonej w Nysie przy ul. Kozielskiej umożliwiających podział i sprzedaż nowopowstałych działek. Wnioskowane podstawowe przeznaczenie terenu to: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zgodnie z protokołem 38/12 Komisji Urbanistyki i Rolnictwa z dnia 21 sierpnia 2012r. wniosek został zaopiniowany pozytywnie.
- w dniu 08.11.2012r., przez Pana Jarosława Gaworskiego „CIEPŁY DOM” s.c., ul. Grodkowska 56, 48 – 300 Nysa, w zakresie wprowadzenia zmian ustaleń w/w planu na obszarze działek nr 55/52, 55/53 i 95 k.m.47, położonych w Nysie przy ul. Jana Kochanowskiego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zgodnie z protokołem 43/12 Komisji Urbanistyki i Rolnictwa z dnia 18 grudnia 2012r. wniosek został zaopiniowany pozytywnie.

Dla potrzeb niniejszej analizy rozpatrzono stan własnościowy, stan planistyczny (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego), a także poza planistyczne aspekty sporządzenia planu.

1. Obszar objęty projektem planu oraz analiza stanu formalnego:



Orientacyjne położenie obszarów objętych uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj.:

- teren działki nr 54 k.m.48 położonej w Nysie przy ul. Kozielskiej stanowiący własność gminy Nysa,
- teren działek nr 55/52, 55/53 i 95 k.m.47, położonych w Nysie przy ul. Jana Kochanowskiego stanowiący własność gminy Nysa,
- teren działki nr 14/34 położonej w Nysie przy ul. Leopolda Staffa 2 stanowiący własność prywatną.

2. Analiza stanu planistycznego

a) ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa dla wnioskowanego terenu:

- teren działki nr 54 k.m.48 położonej w Nysie przy ul. Kozielskiej oraz działki nr 14/34 k.m.48, obręb ewidencyjny - Górna Wieś, położonej przy ul. Leopolda Staffa 2 w Nysie został oznaczony symbolem **1MSU** o przeznaczeniu jako tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej o średniej intensywności. Dopuszcza się zabudowę mieszkalną jednorodziną wolnostojącą 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.
- teren działek nr 55/52, 55/53 i 95 k.m.47, położonych w Nysie przy ul. Jana Kochanowskiego został oznaczony symbolem **1MNU** o przeznaczeniu jako tereny istniejącej zabudowy o niskiej intensywności. Cechuje go zróżnicowany charakter zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa.

Analizując powyższe ustalenia, stwierdza się zgodność wnioskowanego przeznaczenia z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

gminy Nysa zatwierdzonym uchwałą Nr XXXV/531/09 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 26 sierpnia 2009r.

b) ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu:

- działka nr 54 k.m.48 położona w Nysie przy ul. Kozielskiej oznaczona symbolem **ZP 9** o przeznaczeniu jako tereny urządzonej zieleni parkowej,
- działka nr 55/52 k.m.47 oznaczona symbolem **ZP 7** o przeznaczeniu jako tereny urządzonej zieleni parkowej,
- działka nr 55/53 k.m.47 oznaczona symbolem **ZP 6** o przeznaczeniu jako tereny urządzonej zieleni parkowej oraz działka nr 95 k.m.47 oznaczona symbolem **KP 12** o przeznaczeniu jako tereny ciągów pieszych,
- działka nr 14/34 k.m.48 położona przy ul. Leopolda Staffa 2 oznaczona symbolem **MN36** o przeznaczeniu podstawowym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej.

3. Czynniki determinujące kwestię przystąpienia do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania tudzież przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

W związku z brakiem możliwości zachowania spójności pomiędzy ustaleniami obowiązującego miejscowego planu i obowiązującymi przepisami prawa, procedurę opracowania należy przeprowadzić w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) inwentaryzacja i rozpoznanie uwarunkowań mających wpływ na sposób zagospodarowania obszaru objętego projektem planu,
- 2) zakup urzędowych kopii map zasadniczych oraz map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym,
- 3) opracowanie ekofizjograficzne (nie dotyczy),
- 4) prognoza oddziaływania na środowisko, która sporządzona zostanie w ramach przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu przedmiotowego planu,
- 5) prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 6) zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (nie dotyczy).

5. Analiza poza planistycznych aspektów sporządzenia planu.

- 1) przewidywane skutki finansowe:
 - a) wydatki gminy: koszt sporządzenia zmiany planu ok. 15.000 zł,
 - b) dochód z tytułu sprzedaży działek gminnych,
 - c) jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (do 30%) przy ewentualnym zbyciu nieruchomości w ciągu 5 lat od uchwalenia planu.
- 2) zgodnie z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stanowiącą załącznik do uchwały Nr LIII/797/2010 z dnia 11 listopada 2010r. przedmiotowy obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zachowuje w całości aktualność.

- 3) dnia 19.10.2012r. do tut. urzędu wpłynął protest mieszkańców przeciwko zmianie przedmiotowego planu dot. działki nr 14/34 k.m.48 położonej w Nysie, obręb ewidencyjny Górna Wieś, i przeznaczeniem jej pod usługi medyczne. Przychylając się do powyższego stanowiska mieszkańców przedstawiono projekt uchwały na posiedzeniu Komisji Urbanistyki i Rolnictwa w dniu 22 stycznia 2013 r. Zgodnie z protokołem nr 44/13 Komisja zawnioskowała, aby dwa dodatkowe obszary wymienione w projekcie uchwały dołączyć do obszaru w sprawie, którego została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miejskiego gminy Nysa obejmującego część miasta Nysy w rejonie ulic: Mickiewicza, Żeromskiego, Słowackiego, Powstańców Śląskich, Rodziewiczówny, Krasieńskiego, Zwycięstwa i Piłsudskiego.

Wobec powyższych okoliczności stwierdzić należy zasadność przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

B U R M I S T R Z

Jolanta Barska