

Projekt

z dnia 16 maja 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Zygmunta Kaczkowskiego w Nysie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi z garażem podziemnym oraz parkingów terenowych dla samochodów osobowych oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi publicznej i jednego budynku usługowego w Nysie przy ul. Zygmunta Kaczkowskiego, planowanej do realizacji na działkach nr 69/3 i 69/43 oraz części działek 69/42 i 60, k.m. 5, obręb Wróblewskiego, jednostka ewidencyjna Nysa – miasto.

§ 2. 1. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla budynków mieszkalnych, o których mowa w § 1, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 10.000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 13.000 m².

§ 4. 1. Ustala się minimalną liczbę mieszkań: 150.

2. Ustala się maksymalną liczbę mieszkań: 205.

§ 5. Inwestycja towarzysząca przeznaczona na działalność handlową lub usługową obejmuje jeden budynek usługowy, w którym znajduje się przedszkole oraz żłobek (budynek oznaczony nr 14) oraz lokale usługowe na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego nr 13.

Budynek	Powierzchnia zabudowy	Powierzchnia użytkowa	Powierzchnia mieszkań, po realizacji których można oddać do użytkowania część inwestycji przeznaczoną na <u>działalność handlową lub usługową</u>
Lokale w bud. nr 13	-----	867,58 m ²	3470,32 m ²
Budynek nr 14	523,25 m ²	866,18 m ²	3464,72 m ²

§ 6. 1. Teren objęty planowaną inwestycją jest zaniedbany, piaszczysty, z lokalnie występującą zielenią niską oraz nieregularną, zaniedbaną zielenią wysoką. Ponadto teren jest użytkowany jako skład materiałów budowlanych (piasek, kruszywo, betonowe elementy instalacji sanitarnych).

2. Na terenie, o którym mowa w § 1, w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej zrealizowana zostanie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinną z lokalami usługowymi, usługowa, droga publiczna wraz z wewnętrzną komunikacją w postaci ciągów pieszo-jezdnymi, ciągów jezdnych, parkingów terenowych, chodników i placów utwardzonych. Zieleń zostanie uporządkowana i zmieni się jej charakter na zielenią niską, zielenią izolacyjną i prywatne ogrody.

3. Realizacja urządzeń infrastruktury technicznej, tj. przyłączy i sieci wodociągowej, przyłączy i sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, przyłączy ciepłowniczych, przyłączy i sieci elektroenergetycznej wraz z oświetleniem terenu – według odrębnego opracowania, na podstawie uzyskanych warunków technicznych.

§ 7. 1. Teren inwestycji, o którym mowa w § 1, posiada dostęp do niezbędnych, istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej (zlokalizowanej w drodze – działka nr 69/66), kanalizacji sanitarnej i deszczowej (zlokalizowanych w drodze gminnej – ul. Zygmunta Kaczkowskiego), ciepłowniczej (zlokalizowanej w drodze gminnej – działka nr 69/64) oraz elektroenergetycznej (na podstawie uzyskanych warunków przyłączenia do sieci).

2. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji z ul. Zygmunta Kaczkowskiego.

§ 8. 1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej w zakresie:

1) potrzeb infrastrukturalnych:

a) przewidywane zużycie mediów w trakcie realizacji przedsięwzięcia:

Nazwa	Sposób wykorzystania	Zużycie	
		Jednostka	Wielkość
energia elektryczna	wykorzystanie urządzeń i maszyn, oświetlenie placu budowy	kWh/rok	20 000
woda	utrzymanie czystości na placu budowy, zużycie wody przez pracowników	m ³ /rok	1000

b) przewidywane zużycie mediów na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia:

Nazwa	Sposób wykorzystania	Zużycie	
		Jednostka	Wielkość
energia elektryczna	oświetlenie parkingów podziemnych	kWh/rok	3 900
	oświetlenie parkingów terenowych i ciągów pieszych		2 800
	oświetlenie, zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych (w tym sprzęt AGD/RTV) poszczególnych mieszkań budynków mieszkalnych oraz oświetlenie korytarzy /klatek schodowych		270 000
	oświetlenie oraz zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych budynków usługowo-handlowych		42 000
	Łącznie		318 700
woda	zabezpieczenie przeciwpożarowe	m ³ /rok	15 l/s
	cele socjalno-bytowe mieszkańców		32 700
	utrzymanie i korzystanie z budynków usługowo-handlowych, podlewanie terenów zielonych		800
	Łącznie		33 500*

*nie uwzględniono zużycia wody na cele p.poż.

c) sposób odprowadzania ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

d) wody opadowe i roztopowe będą odprowadzane częściowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a częściowo zagospodarowane na terenie inwestycji lub infiltrowane na nim przez studnie chłonne,

e) zaopatrzenie w energię ciepłą do ogrzewania projektowanych budynków z miejskiej sieci ciepłowniczej,

f) niezbędna liczba miejsc postojowych:

- 1,2 miejsca postojowego w garażu podziemnym lub na terenie działki na 1 lokal mieszkalny,

- minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni usługowej części budynków przeznaczonych na działalność usługową,
- g) gromadzenie odpadów stałych, z zastosowaniem segregacji, w pojemnikach umieszczonych w zadaszonych i obudowanych wiatkach;
- 2) w zakresie planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) planowana budowa obejmować będzie:
 - dwanaście budynków mieszkalnych wielorodzinnych o układzie klatkowym – budynki oznaczone nr 1-12 (cztery kondygnacje nadziemne) wraz z wielostanowiskowym garażem podziemnym (jedna kondygnacja podziemna) oraz niezbędnym wyposażeniem instalacyjnym,
 - jeden budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi o układzie klatkowym – budynek oznaczony nr 13 (trzy kondygnacje mieszkalne nadziemne, jedna kondygnacja naziemna z lokalami usługowymi oraz wielostanowiskowy garaż podziemny – jedna kondygnacja podziemna) wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjnym,
 - jeden budynek usługowy (dwie kondygnacje nadziemne),
 - terenowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych, ciągi piesze, jezdnie i pieszo-jezdne,
 - miejsca gromadzenia odpadów stałych w postaci zadaszonych i obudowanych wiat,
 - zieleń niską,
 - prywatne ogrody,
 - place zabaw,
 - place utwardzone,
 - siłownię terenową,
 - b) powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych: 4500 – 6500 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy budynku usługowego: 450 – 600 m²,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna: 20000 - 26000 m² (49% - 64% terenu objętego inwestycją),
 - e) powierzchnia terenu, na którym ma być zlokalizowana inwestycja: 40594 m²;
- 3) w zakresie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji:
 - a) dla budynków mieszkalnych ustala się:
 - wysokość: 11,0 – 13,5 m,
 - szerokość kondygnacji nadziemnej: 15,0 – 20,00 m,
 - długość: 19,0 – 25,0 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych: 4,
 - ilość kondygnacji podziemnych: 1,
 - b) dla budynku mieszkalnego z lokalami usługowymi ustala się:
 - wysokość: 11,5 – 14,5 m,
 - szerokość kondygnacji nadziemnej: 15,0 – 20,00 m,
 - długość: 40,0 – 70,0 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych: 4,
 - ilość kondygnacji podziemnych: 1.
 - c) dla budynku usługowego ustala się:
 - wysokość: 6,0 – 10,0 m,

- szerokość: 18,0 – 30,0 m,
- długość: 18,0 – 30,0 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych: 2,
- ilość kondygnacji podziemnych: 0,

d) dla drogi publicznej ustala się:

- dwa pasy ruchu o minimalnej ich szerokości 2,5 m,
- jednostronny chodnik o minimalnej szerokości 2,0 m,
- powierzchnia terenu przeznaczzonego pod drogę: 4706 m².

2. Przedmiotowa inwestycja mieszkaniowa i towarzysząca należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Decyzją Burmistrza Nysy ustalone zostały środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia objętego planowaną inwestycją. Przy zachowaniu warunków wskazanych w tej decyzji, inwestycja nie będzie miała negatywnego wpływu na środowisko.

§ 9. 1. Inwestycja mieszkaniowa realizowana będzie na działkach położonych w Nysie, obręb Wróblewskiego, arkusz mapy 5:

- 1) nr 69/42 (część), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OP1N/00073710/6;
- 2) nr 69/3 (część), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OP1N/00073711/3.

2. Inwestycja towarzysząca realizowana będzie na działkach położonych w Nysie, obręb Wróblewskiego, arkusz mapy 5:

- 1) nr 69/43, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OP1N/00061906/0;
- 2) nr 69/3 (część), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OP1N/00073711/3;
- 3) nr 60 (część), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OP1N/00038925/9.

§ 10. 1. Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2. Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. 1. Realizujący inwestycję mieszkaniową i towarzyszącą jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę: gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Teren inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków.

§ 12. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Nysy.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 15. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje inwestora o wygaśnięciu uchwały.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Projekt nie budzi
zastrzeżeń pod względem

formalno-prawnym
RADCA PRAWNY

Aleksandra Markiewicz

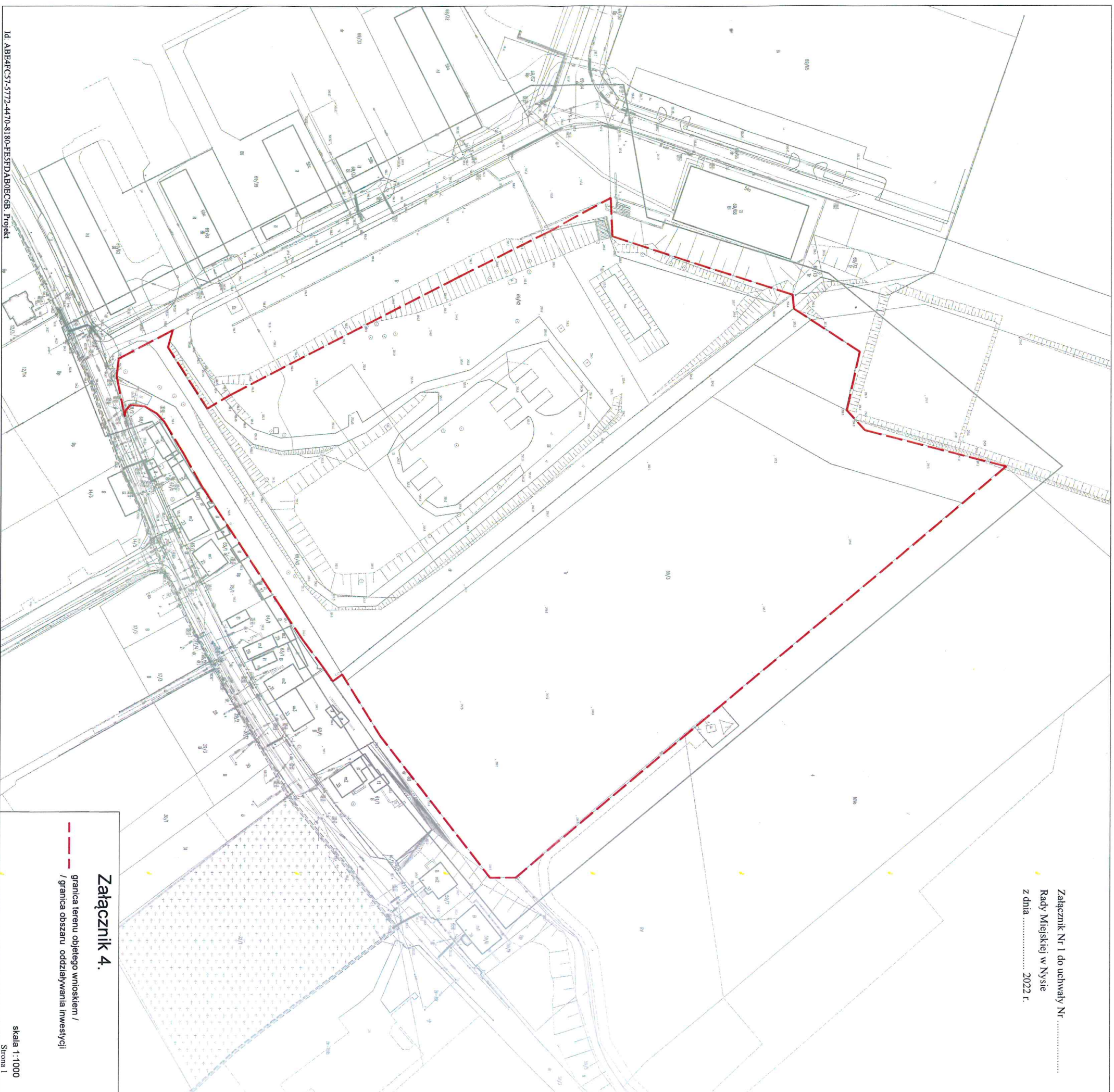
NACZELNIK WYDZIAŁU

Sławomir Piwowarczyk

Burmistrz Nysy

Kordian Kolbierz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Nysie
z dnia 2022 r.



Załącznik 4.
— — — granica terenu objętego wnioskiem /
— granica obszaru oddziaływania inwestycji

skala 1:1000
Strona 1



Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Zygmunta Kaczkowskiego w Nysie.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538) inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje, za pośrednictwem burmistrza, do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W dniu 28.03.2022 r. NTG Jarosław Gaworski Spółka Komandytowa, ul. Grodkowska 56, 48-300 Nysa, wystąpiła o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi z garażem podziemnym oraz parkingów terenowych dla samochodów osobowych oraz inwestycji towarzyszącej polegającej na budowie drogi publicznej i jednego budynku usługowego w Nysie przy ul. Zygmunta Kaczkowskiego, planowanej do realizacji na działkach nr 69/3 i 69/43 oraz części działek 69/42 i 60, k.m. 5, obręb Wróblewskiego, jednostka ewidencyjna Nysa – miasto.

Do wniosku dołączone zostało porozumienie z dnia 28.02.2022 r. określające sposób realizacji inwestycji towarzyszącej w zakresie budowy drogi publicznej, zawarte na mocy uchwały nr LIII/822/22 Rady Miejskiej w Nysie z dnia 23 lutego 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie porozumienia określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej i towarzyszącej w trybie cytowanej wyżej ustawy, wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień. Wymogi te zostały dopełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej w Nysie do rozpatrzenia.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 ustawy).

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Nysie nr VI/67/19 z dnia 27 lutego 2019 r., planowana inwestycja obejmuje w części obszar określony w studium symbolem MU.23.NY – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na których dopuszcza się m.in.:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
- 2) prowadzenie nieuciążliwej drobnej działalności produkcyjnej lub naprawczej;
- 3) zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, a także obiekty małej architektury;
- 4) lokalizowanie dróg, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej; zaleca się by nowe sieci infrastruktury technicznej były realizowane wyłącznie jako podziemne,

oraz w części obszar określony w studium symbolem AG.3.NY – tereny z przewagą aktywności gospodarczych – przemysłowych, usługowych, naprawczych oraz baz, w tym budowlanych i transportowych, składów i magazynów (tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej), z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa, na których dopuszcza

się m.in. lokalizowanie dróg, ciągów pieszych i rowerowych, miejsc postojowych oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Zgodnie ze studium, dla obszaru MU.23.NY, wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 15 m. Ponadto w studium zaleca się: zabudowę o wysokości od 1 do 5 kondygnacji nadziemnych, wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,5, udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych z istniejącą zabudową i dla nowej zabudowy mieszkaniowej - co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej. Zatem stwierdzić należy, że planowana inwestycja w tym obszarze, nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa.

Odnosnie obszaru AG.3.NY należy wskazać, że w zakresie funkcji dopuszczanej zabudowy, planowana inwestycja jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa. Niemniej jednak, zgodnie z art. 5 ust. 4 ww. ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, warunek niesprzeczności ze studium terenu objętego w tej części planowaną inwestycją nie dotyczy, ponieważ w przeszłości był on wykorzystywany jako tereny wojskowe, a obecnie funkcja ta nie jest na tym terenie realizowana. Potwierdza to załączone do wniosku pismo Rejonowego Zarządu Infrastruktury we Wrocławiu nr 1503/WNiZW z dnia 16 marca 2021 r.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grodkowskiej i Kaczkowskiego w Nysie, uchwalony przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr XIV/216/03 z dnia 29 września 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 89 poz. 1725 z dnia 12 listopada 2003 r., obowiązujący wraz ze zmianą uchwaloną przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr XXXII/475/09 z dnia 29 kwietnia 2009 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego nr 42 poz. 744 z dnia 22 czerwca 2009 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulic Grodkowskiej, Zygmunta Kaczkowskiego i Alei Wojska Polskiego, uchwalony przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr XXII/324/16 z dnia 1 lipca 2016 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego, poz. 1676 z dnia 22 lipca 2016 r., obowiązujący wraz ze zmianą uchwaloną przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr IV/33/18 z dnia 20 grudnia 2018 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego poz. 46 z dnia 4 stycznia 2019 r.

Teren planowanej inwestycji znajduje się na obszarach oznaczonych w ww. planach symbolami: „12.PPn,PSk – teren zabudowy działalności produkcyjnej (przemysłu, urządzeń produkcji budowlanej, centra technologiczne) oraz składów, magazynów i hurtowni (w obiektach kubaturowych)”, „11.PSk – teren zabudowy składów, magazynów i hurtowni (w obiektach kubaturowych)”, w części „8.UPs – teren usług publicznych sportu (oświaty)”, „9.WS3 – teren zbiornika przeciwpożarowego”, w części „2.UPs,UCt – teren usług publicznych sportu oraz usług komercyjnych turystyki”, „10.ZI – teren zieleni izolacyjnej”, „01.KUD – teren obiektów i urządzeń transportu - ulice klasy dojazdowej” oraz w części „3KDD/9 – teren ulicy dojazdowej”.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja jest niezgodna z ww. obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Grodkowskiej i Kaczkowskiego w Nysie, w zakresie funkcji dopuszczanej zabudowy.

Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy.

Sektor nieruchomości mieszkaniowych jest jednym z kluczowych sektorów gospodarki i odgrywa on nie tylko istotną rolę jako stymulator rozwoju gospodarczego, lecz także stwarza warunki do sprawnego funkcjonowania i rozwoju gospodarki. Polepszenie kondycji warunków mieszkaniowych stanowi jeden z najważniejszych aspektów rozwoju społeczno-ekonomicznego.

Od ponad 20 lat w gminie Nysa zmniejsza się liczba ludności wywołana ujemnym przyrostem naturalnym i ujemnym saldem migracji. Szeroko zakrojone działania mające na celu rozwój gospodarczy gminy będą sprawiały, że rozwój zaludnienia, a w ślad za tym zmiany w cechach demograficznych populacji gminy, kształtowane będą zarówno dynamiką napływu ludności z zewnątrz, jak i przyrostem naturalnym. Dynamika napływu ludności z zewnątrz będzie warunkowana m.in. dostępnością miejsc pracy, dynamiką rozwoju mieszkalnictwa i standardami zamieszkiwania.

Popyt na lokale mieszkalne w gminie Nysa jest duży. Świadczy o tym między innymi nabór wniosków na lokale komunalne lub socjalne. Tylko w latach 2015-2020 do Urzędu Miejskiego w Nysie wpłynęło 990 wniosków. Część z nich została odrzucona ze względu na niespełnianie kryteriów określonych w uchwale Rady Miejskiej w Nysie. Ponadto w roku 2017 i 2018 gmina przygotowując się do realizacji osiedla mieszkaniowego przy ulicy Franciszkańskiej zebrała ankiety od zainteresowanych rodzin. W sumie wpłynęło 553 ankiety. Należy przy tym pamiętać, że ankiety nie stanowią 100% zainteresowanych pozyskaniem lokalu mieszkalnego. Na chwilę obecną na liście pozytywnie zweryfikowanych i spełniających kryteria określone w uchwale Rady Miejskiej w Nysie jest 133 rodzin. Popyt na lokale mieszkalne jest znacznie większy, co ma swoje odniesienie do wzrostu inwestycji przemysłowych na terenie gminy Nysa, generujących powstawanie nowych miejsc pracy. Zwiększenie podaży mieszkań na rynku będzie oczywistą korzyścią dla obecnych, a także przyszłych mieszkańców gminy.

Argumentem przemawiającym za podjęciem stosownej uchwały wspierającej realizację inwestycji związanych z budową budynków wielorodzinnych jest rozwój gospodarczy gminy Nysa. Zakłady przemysłowe, korzystając z rozwiązań wdrożonych przez lokalny samorząd, dokonują kolejnych inwestycji zwiększając swój potencjał produkcyjny i zatrudnieniowy. Z takich rozwiązań skorzystały między innymi Alsecco, Bioagra, ZPC w Otmuchowie, Intersnack czy też MEGA. Istotnym elementem lokalnego rynku pracy stało się także jedyne w Polsce Rządowe Centrum Mandatowe, w którym pracuje ponad 200 osób.

Jednocześnie gmina podjęła wyzwanie związane z uzbrojeniem terenów Wałbrzyskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, zlokalizowanych w obrębie Radzikowice – Goświnowice. Nakłady wynoszą ponad 70 mln zł i są związane z zagospodarowaniem blisko 150 ha strefy przemysłowej. Ma to bezpośredni związek z pozyskaniem globalnego inwestora, który od blisko roku jest właścicielem 90 ha strefy i realizuje etapowo budowę najnowocześniejszej na świecie fabryki katody wykorzystywanej w produkcji akumulatorów, w szczególności do samochodów. Inwestycja Umicore została nazwana największą inwestycją przemysłową roku 2018. O jej ulokowanie w Polsce zabiegał między innymi Premier Mateusz Morawiecki. Obecnie na około 2/5 powierzchni realizowany jest I etap inwestycji, w ramach którego powstanie ponad 400 miejsc pracy. Realizacja inwestycji na pozostałym obszarze przyniesie kolejne setki miejsc pracy. Ponadto do zainwestowania pozostaje blisko 40 ha. Obecnie Burmistrz prowadzi 4 projekty inwestycyjne, a realizacja choćby jednego z nich wiąże się z utworzeniem ok. 600 miejsc pracy. Lokalizacja nowych inwestycji w gminie Nysa jest na tyle atrakcyjna, iż Zarząd WSSE podjął decyzję o budowie hali fabrycznej pod wynajem. Budowa hali rozpocznie się w III kwartale 2022 roku i zakończy w IV kwartale 2023 roku. Hala będzie podzielona na 4 moduły, a jej powierzchnia wyniesie blisko 5.500 m².

Za tym dynamicznym rozwojem gospodarczym gminy Nysa, związanym z tworzeniem nowych miejsc pracy, musi podążać podaż mieszkań. Należy w gminie tworzyć warunki do tego, aby jak największa ilość pracowników pracujących w nyskich zakładach stała się mieszkańcami gminy Nysa. W ostatnich dwóch dekadach na terenie gminy, w zasadzie nie realizowano inwestycji mieszkaniowych. Dochodziło do nadmiernego rozrastania terenów budownictwa jednorodzinnego, które jest adekwatnie droższe niż budownictwo wielorodzinne. To sprawiło, iż w obecnym czasie ceny mieszkań, z uwagi na niską podaż, są na poziomie cen wrocławskich czy opolskich. Jednocześnie wiele rodzin wynajmuje mieszkania na rynku wtórnym płacąc wysokie odstępne.

Mając więc na uwadze powyższe, Burmistrz oraz Rada Miejska, powinni wspierać rozwój budownictwa mieszkaniowego, tym bardziej, że szansa na szybkie zwiększenie zasobu mieszkaniowego gminy poparta jest chęcią inwestycji pochodzących z prywatnego sektora. Jednocześnie należy dodać, że mimo dogodnych zapisów w dokumentach planistycznych, lokalni przedsiębiorcy nie są zainteresowani rozwojem budownictwa mieszkaniowego, bowiem obecny, hermetyczny stan, sprzyja osiąganiu przez nich wysokich dochodów wynikających z wynajmowania mieszkań bądź też przeprowadzanych transakcji.

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa.

W celu zachowania oraz wzmocnienia pozytywnych tendencji demograficznych w gminie Nysa należy prowadzić politykę prorodziną oraz podejmować działania mające na celu wzrost atrakcyjności osadniczej gminy, z których najważniejsze to:

- 1) tworzenie atrakcyjnych miejsc pracy;
- 2) dążenie do rozwijania centrum miasta oraz centrów wsi poprzez koncentrację w nich różnego typu usług przyciągających mieszkańców oraz turystów;
- 3) zapewnienie zróżnicowanej i dopasowanej do potrzeb inwestorów oferty nowych terenów mieszkaniowych i usługowych;
- 4) wprowadzanie ładu przestrzennego w osadniczych częściach gminy, ochronę wartości przyrodniczych i krajobrazowych gminy, a także budowanie wizerunku gminy oraz jej promowanie jako atrakcyjnego i przyjaznego miejsca do zamieszkiwania.

W kontekście zapewnienia nowych terenów mieszkaniowych, przyrost terenów osadniczych o charakterze mieszkaniowym powinien polegać przede wszystkim (i w pierwszej kolejności) na dopełnianiu i intensyfikacji zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów zainwestowanych w bezpośrednim sąsiedztwie granic istniejących terenów osadniczych. Niedopuszczalne jest rozpraszanie nowej zabudowy poza skupione układy osadnicze.

Mając na uwadze powyższe, wnioskowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na obszarze istniejącego układu osadniczego, z dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej i w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uwzględnia potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice oraz planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową i towarzyszącą.

Z art. 7 ust. 17 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wynika obowiązek przedłożenia radzie gminy projektu uchwały dotyczącej wnioskowanej inwestycji wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. Biorąc pod uwagę wymogi określone w ww. ustawie i ich spełnienie przez wnioskodawcę, Burmistrz Nysy przedkłada Radzie Miejskiej w Nysie projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Zygmunta Kaczkowskiego w Nysie wraz z wykazem uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień. W dniu 29.03.2022 r. przedmiotowy wniosek podany został do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej, ze wskazaniem, iż uwagi należy składać w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku. W terminie tym nie wpłynęła żadna uwaga. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązują cytowane wyżej miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowania ekofizjograficzne oraz prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tych planów.

BURMISTRZ NYSY

Kordian Kolbiarz

NACZELNIK WYDZIAŁU

Sławomir Piwowarczyk