

Projekt

z dnia 18 sierpnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W NYSIE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy ul. Franciszkańskiej w Nysie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020r. poz. 219, 471, z 2021 r. poz. 922), Rada Miejska w Nysie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem, planowanej do realizacji na działkach nr 45/10, 45/11, 45/12, 45/13, 45/14 i 45/7, k.m. 9, obręb Wróblewskiego, jednostka ewidencyjna Nysa – miasto.

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

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

§ 3. Dla budynku mieszkalnego, o którym mowa w § 1, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 3 500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 4 500 m².

§ 4. 1. Ustala się minimalną liczbę mieszkań: 60.

2. Ustala się maksymalną liczbę mieszkań: 75.

§ 5. Ustala się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa usług: 200 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa usług: 350 m².

§ 6. 1. Na terenie objętym inwestycją znajdują się dwa obiekty budowlane (wiaty gospodarcze), które w ramach inwestycji zostaną usunięte. Całość terenu jest pokryta zaniedbaną zielenią niską wraz z niewielkimi egzemplarzami zieleni wysokiej.

2. Na terenie, o którym mowa w § 1, w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej, zrealizowana zostanie zabudowa wielorodzinną z częścią usługową wraz z wewnętrzną komunikacją w postaci dojazdu do garażu w poziomie parteru budynku, ciągów pieszych, chodników, placów utwardzonych. Zieleni zostanie uporządkowana i zmieni się jej charakter na zieleni rekreacyjną i ozdobną.

3. Realizacja urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej oraz teletechnicznej – według odrębnych opracowań.

§ 7. 1. Teren inwestycji, o którym mowa w § 1, posiada dostęp do niezbędnych, istniejących sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, zlokalizowanej wzdłuż ulicy Franciszkańskiej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i elektroenergetycznej, zlokalizowanych w ulicy Franciszkańskiej oraz ciepłowniczej, zlokalizowanej w ul. Alei Wojska Polskiego, na podstawie warunków przyłączenia do sieci.

2. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji – projektowanym zjazdem (wg odrębnego opracowania), z drogi publicznej – ul. Franciszkańskiej (działka nr 45/1), poprzez działkę nr 45/7.

§ 8. 1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej 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	4 000
woda	utrzymanie czystości na placu budowy, zużycie wody przez pracowników	m ³ /rok	250

b) przewidywane zużycie mediów na etapie eksploatacji planowanego przedsięwzięcia:

Nazwa	Sposób wykorzystania	Zużycie	
		Jednostka	Wielkość
energia elektryczna	oświetlenie parkingów podziemnych	kWh/rok	800
	oświetlenie parkingów terenowych i ciągów pieszych		600
	oświetlenie, zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych (w tym sprzęt AGD/RTV) poszczególnych mieszkań budynków mieszkalnych oraz oświetlenie korytarzy /klatek schodowych		54 000
	oświetlenie oraz zasilanie urządzeń elektrycznych i elektronicznych budynków usługowo-handlowych		1 100
Łącznie			56 500
woda	zabezpieczenie przeciwpożarowe	m ³ /rok	20 l/s
	cele socjalno-bytowe mieszkańców		6 400
	utrzymanie budynków i podlewanie terenów zielonych		200
Łącznie			6 600

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

d) wody opadowe będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

e) zaopatrzenie w energię ciepłą do ogrzewania lokali mieszkalnych - z miejskiej sieci ciepłowniczej,

f) niezbędna liczba miejsc postojowych: 0,6 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny oraz jedno miejsce postojowe dla niepełnosprawnych na potrzeby usług w parterze budynku,

g) gromadzenie odpadów stałych, z zastosowaniem segregacji, w pomieszczeniach wewnątrz budynku;

2) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) planowana budowa obejmować będzie:

- jeden budynek mieszkalny wielorodzinny o układzie klatkowym z lokalami usługowymi i garażem na poziomie przyziemia budynku (lokale usługowe z indywidualnymi wejściami z zewnątrz) – budynek A, sześć kondygnacji nadziemnych wraz z niezbędnym wyposażeniem instalacyjnym,
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych w garażu na poziomie przyziemia,
- miejsca postojowe dla niepełnosprawnych na terenie,
- ciągi piesze i jezdne,
- miejsca gromadzenia odpadów stałych w postaci pomieszczeń wewnątrz budynku,
- tereny zieleni niskiej,
- oświetlenie terenu,

b) powierzchnia biologicznie czynna na terenie: minimalnie 700 m²,

- c) powierzchnia biologicznie czynna na dachach: minimalnie 280 m²
- d) powierzchnia zabudowy: od 1 600 do 1 700 m²;
- 3) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji:
 - a) wysokość: 18,00 – 19,90 m,
 - b) szerokość kondygnacji parteru: 20,50 – 22,00 m,
 - c) szerokość kondygnacji ponad parterem: 14,00 – 14,80 m,
 - d) długość: 75,00 – 77,50 m,
 - e) ilość kondygnacji nadziemnych: 6,
 - f) ilość kondygnacji podziemnych: 0.

2. Przedmiotowa inwestycja nie będzie wpływać negatywnie na środowisko. Przyjęte rozwiązania przestrzenne, funkcjonalne i techniczne będą ograniczać lub eliminować wpływ obiektu na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi i inne obiekty mieszkalne. Inwestycja ta nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Inwestycja, o której mowa w § 1, realizowana będzie w obrębie Wróblewskiego, arkusz mapy 9, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów:

- 1) nr 45/10, 45/11, 45/12, 45/13, 45/14, nr księgi wieczystej OP1N/00090220/9;
- 2) nr 45/7, nr księgi wieczystej OP1N/00088928/5.

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

2. Teren inwestycji 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 bierze
zastrzeżeń pod względem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY
Aleksandra Markiewicz

INSPEKTOR
Zofia Kasprzyk

NACZELNIK WYDZIAŁU
Sławomir Piwowarczyk

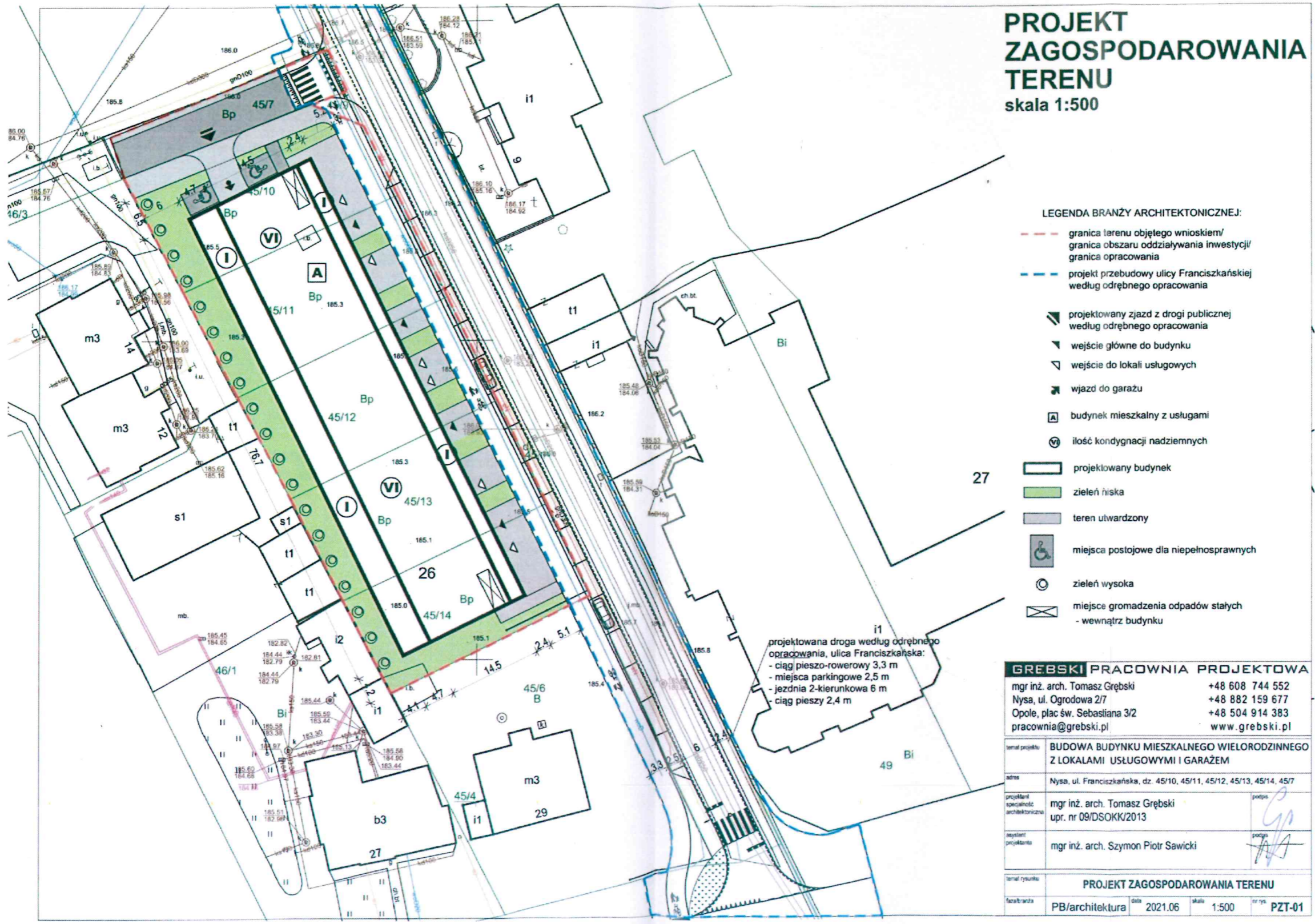
BURMISTRZ NYSY
Kordian Kolbierz



INSPEKTOR
ZK
Zofia Kasprzyk

NACZELNIK WYDZIAŁU
SP
Sławomir Piwowarczyk

BURMISTRZ NYSY
KK
Kordian Kolbiarz



INSPEKTOR
Zofia Kasprzyk

NACZELNIK WYDZIAŁU
Sławomir Piwowarczyk

BURMISTRZ NYSY
Kordian Kolbiarz

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Franciszkańskiej w Nysie

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020r. poz. 219, ze zm.) 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 21.06.2021r. IMW DEVELOPMENT Sp. z o.o. Sp. kom., 45-064 Opole, ul. Księdza Hugona Kołłątaja 5c/6, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z lokalami usługowymi i garażem, planowanej do realizacji na działkach nr 45/10, 45/11, 45/12, 45/13, 45/14 i 45/7, k.m. 9, obręb Wróblewskiego, jednostka ewidencyjna Nysa – miasto.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej 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 realizuje się 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 obszar określony w studium symbolem **MU.19.NY** – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowo-usługowej, na których dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną;
- 2) prowadzenie nieuciążliwej drobnej działalności produkcyjnej lub naprawczej;
- 3) składy, hurtownie i magazyny w budynkach;
- 4) zieleni urządzonej oraz obiekty i zagospodarowanie sportowo-rekreacyjne, a także obiekty małej architektury;
- 5) 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.

Zgodnie ze studium wysokość nowo wznoszonych lub modernizowanych budynków powinna nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu i nie powinna przekraczać 15 m. W odległości mniejszej niż 500 m od budynku objętego inwestycją znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o dwunastu kondygnacjach nadziemnych oraz z wyniesioną kondygnacją podziemną. Są to budynki na osiedlu przy ulicy Kordeckiego, które mają wysokość 20,00 m. Zatem spełnione są warunki określone w art. 17 ust. 7 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. 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.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nysa.

Dla terenu objętego wnioskiem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część miasta Nysy w rejonie ulicy Franciszkańskiej i Łąkowej, uchwalony przez Radę Miejską w Nysie uchwałą nr XXXVIII/607/21 z dnia 28 kwietnia 2021r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego poz. 1304 z dnia 7 maja 2021r.

Działki nr 45/10, 45/11, 45/12, 45/13, 45/14, k.m. 9, obręb Wróblewskiego, jednostka ewidencyjna Nysa – miasto, znajdują się na obszarze oznaczonym w ww. planie symbolem „1 MU – teren o przeznaczeniu podstawowym - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa nieuciążliwa oraz o przeznaczeniu dopuszczalnym - sport i rekreacja, zabudowa towarzysząca”. Działka nr 45/7, k.m. 9, obręb Wróblewskiego, jednostka ewidencyjna Nysa – miasto, znajduje się na obszarze oznaczonym w ww. planie symbolem „3 KDD – teren o przeznaczeniu podstawowym - droga publiczna klasy D – dojazdowa oraz o przeznaczeniu dopuszczalnym - sieci infrastruktury technicznej niezwiązane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu oraz z potrzebami zarządzania drogą”.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że w zakresie funkcji dopuszczonej zabudowy planowana inwestycja jest zgodna z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Niezgodność inwestycji z planem miejscowym dotyczy projektowanych: ilości miejsc postojowych, intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz wysokości 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 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 sprawiły, 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 227 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, 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 2 projekty inwestycyjne, a realizacja choćby jednego z nich wiąże się z utworzeniem ok. 200 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 2021 roku i zakończy w IV kwartale 2022 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 osiągnięciu 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.

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 przy ul. Franciszkańskiej w Nysie wraz z wykazem uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień. W dniu 24.06.2021r. 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 obowiązuje cytowany wyżej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

BURMISTRZ NYSY

Kordian Kolbiarz

INSPEKTOR

Zh
Zofia Kasprzyk

NACZELNIK WYDZIAŁU

St
Sławomir Piwowarczyk