

Projekt

z dnia 20 czerwca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SŁUPCY**

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Franciszka Ratajczaka w Słupcy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023r. poz. 40 ze zm)¹⁾ oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021r. poz.1538 ze zm)²⁾ Rada Miasta Słupcy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z niezbędną infrastrukturą na działce o numerze ewidencyjnym 3096 (obręb Miasto Słupca), przy ul. Franciszka Ratajczaka w Słupcy.

2. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że teren inwestycji mieszkaniowej aktualnie nie jest zabudowany i jest niezagospodarowany.

3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Dane inwestycji:

1. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

- 1) minimalna – 1100 m²,
- 2) maksymalna – 1300 m².

2. Planowana minimalna i maksymalna liczba mieszkań:

- 1) minimalna – 25,
- 2) maksymalna -28.

3. Planowana minimalna i maksymalna powierzchnia przeznaczona na działalność handlową i usługową:

- 1) minimalna – 220 m²,
- 2) maksymalna – 260 m².

§ 3. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1. Zapotrzebowanie w odniesieniu do budynku:

- 1) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 10,5 m³/dobę,
- 2) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 40 kW,
- 3) zapotrzebowanie na ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej – 90 kW,
- 4) planowany sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej: 9,8 m³/dobę,

¹⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone dz.U. z 2023r. poz.572

²⁾ zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone Dz.U. z 2023 poz.553, poz.803

- 5) planowany sposób odprowadzania ścieków deszczowych - odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej - 24,3 m³ (ilość wód opadowych w czasie 15 minut deszczu nawalnego),
- 6) niezbędna liczba miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny i po jednym miejscu parkingowym na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele handlowe i usługowe,
- 7) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie działki zaprojektowano miejsce gromadzenia odpadów wraz z osłoną śmietnikową

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową w formie prostopadłościennej o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Projektowany obiekt mieści od 25 do 28 mieszkań z dostępem z czterech klatek schodowych. W kondygnacji podziemnej zaplanowano pomieszczenia wspólne jak; wózkarnia, pomieszczenia gospodarcze i techniczne. Dach płaski ze spadkiem technologicznym w celu odprowadzenia wód deszczowych. Mieszkania dla osób niepełnosprawnych dostępne w parterze budynku i mieszkania te są bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych. Na terenie inwestycji przewidziano plac parkingowy i miejsce gromadzenia odpadów, dojście do budynku poprzez układ dróg i chodników wewnętrznych, zaplanowano urządzoną zieleni,
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) powierzchnia terenu objętego wnioskiem: - 0,2689 ha,
- 2) powierzchnia zabudowy: - 665,50 m²,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna (w tym możliwy zielony dach): - min. 410,00 m²,
- 4) powierzchnia utwardzona: - 1 651,20 m²,
- 5) kubatura budynku: - 7 630,00 m³,
- 6) wysokość zabudowy: - 11,50 m,
- 7) liczba kondygnacji - 4 w tym jedna kondygnacja podziemna,
- 8) kształt dachu i kąt nachylenia połaci: - dach płaski o nachyleniu do 9 stopni,
- 9) liczba miejsc parkingowych - od 30 do 34,
- 10) minimalna powierzchnia mieszkań – 28 m²,
- 11) maksymalna powierzchnia mieszkań – 116 m²,
- 12) projektowany budynek nie spowoduje zagrożenia dla środowiska, higieny i zdrowia użytkowników oraz otoczenia wokół nich. Przedsięwzięcie nie oddziałuje na obszar Natura 2000. Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 5. 1. Na terenie planowanej inwestycji wybudowane zostaną:

- 1) budynek mieszkalny wielorodzinny z częścią usługową,
- 2) przyłącza sieci wodociągowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, sanitarnej i deszczowej,
- 3) miejsce gromadzenia odpadów wraz z osłoną śmietnikową ,
- 4) plac parkingowy,
- 5) chodniki i drogi wewnętrzne.

2. Pozostały teren zostanie zagospodarowany zielenią urządzoną.

§ 6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1. Projektowany budynek zostanie podłączony do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej, na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia.

2. Obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie bezpośrednim zjazdem na drogę publiczną – ul. Franciszka Ratajczaka.

§ 7. 1. Oznaczenie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją, według katastru nieruchomości - działka o numerze ewidencyjnym 3096 (obręb Miasto Słupca) numer księgi wieczystej KN1S/00036062/1.

2. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym Uchwałą Nr XXXVI/247/14 Rady Miasta Słupcy z dnia 9 stycznia 2014r. działka nr 3096 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem MU2. Obszar oznaczony „MU2” przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie, na którym obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy” zatwierdzone uchwałą nr XVIII/116/16 Rady Miasta Słupcy z dnia 30 czerwca 2016 r. Teren na którym znajduje się inwestycja określony jest w studium jako „obszary zabudowane i postulowane pod zabudowę mieszkaniową z aktywizacją gospodarczą nieuciążliwą”.

§ 8. W ramach planowanej inwestycji nie występują nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 9. W ramach planowanej inwestycji nie występują nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1. Realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy Prawo ochrony środowiska.

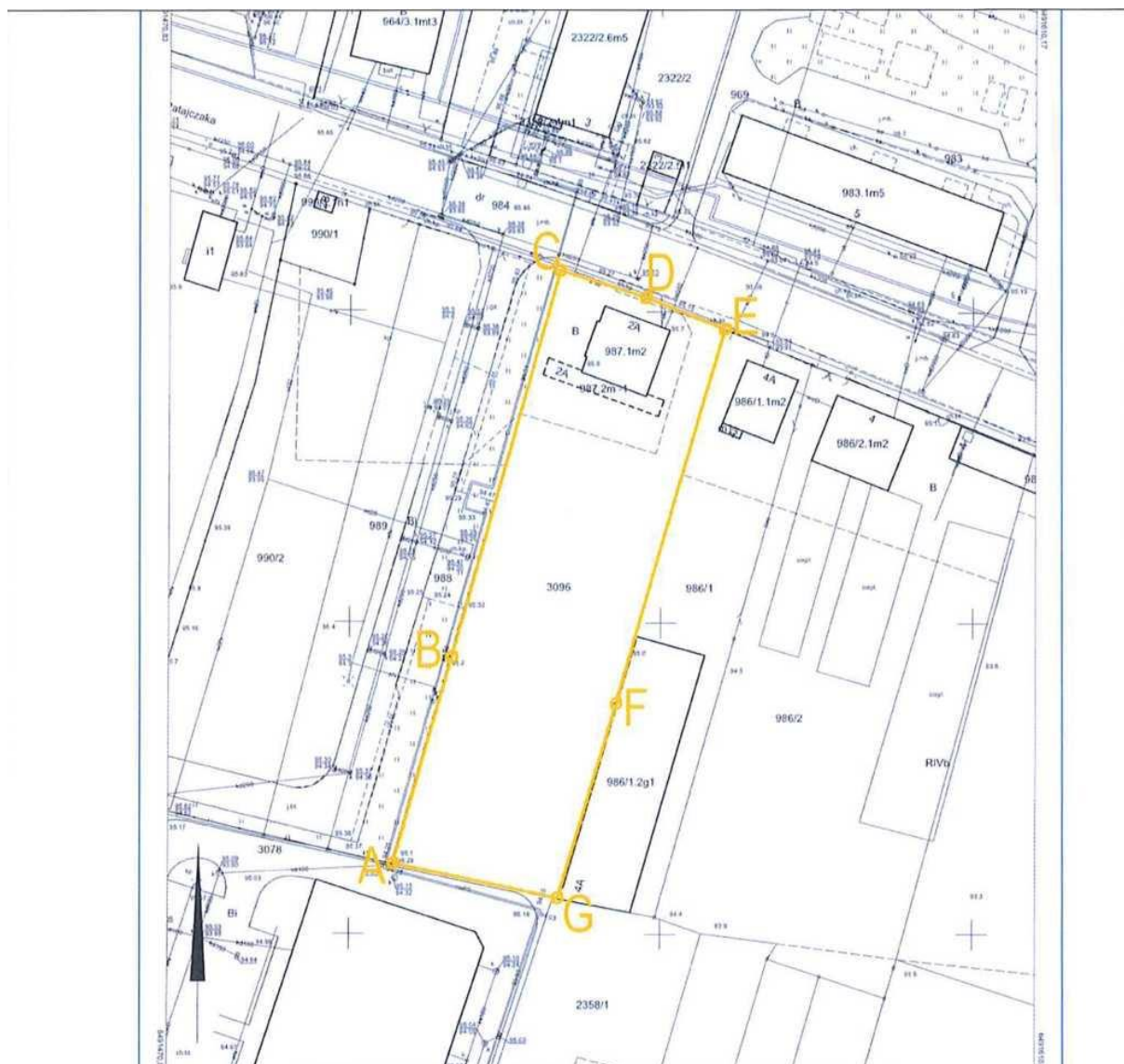
2. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

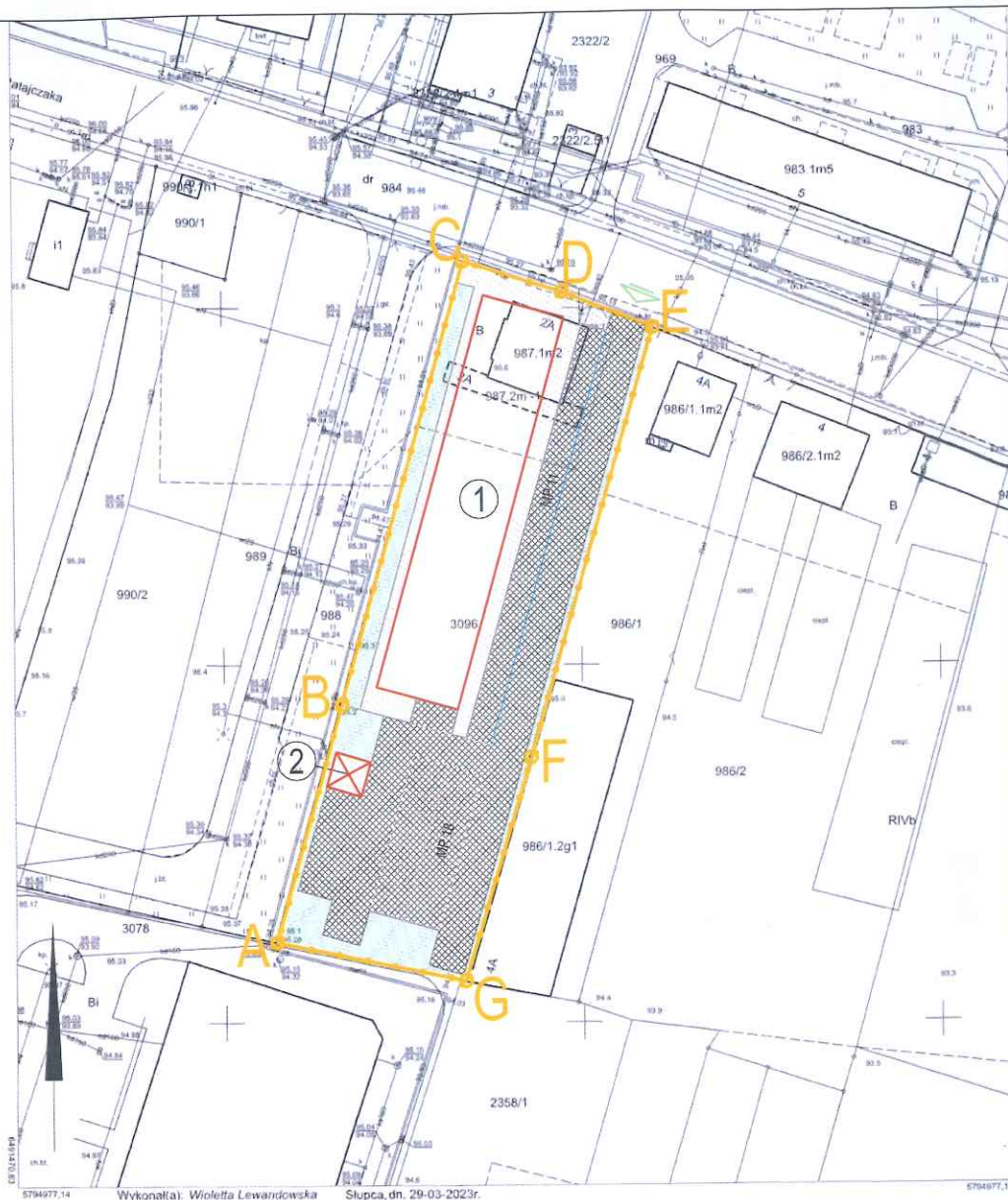
§ 11. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Słupcy.

§ 13. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.





LEGENDA

- ① PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ
- ② MIEJSCE DO GROMADZENIA ODPADÓW STAŁYCH
- A-G LINIA ROZGRANICZENIA TERENU INWESTYCJI
- PROJEKTOWANA ZABUDOWA
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - DROGI
- PROJEKTOWANA POWIERZCHNIA UTWARDZONA - CHODNIKI
- ZIELEŃ NISKA-TRAWNIK
- WJAZD/WYJAZD NA TEREN INWESTYCJI

TEMAT

INWESTOR:

SŁAWOMIR MARCINKOWSKI
UL. TRUSKAWKOWA 7, PIOTROWICE
62-400 SŁUPCA

ADRES BUDOWY

SŁUPCA, UL. RATAJCZAKA
NR EWID. 3096, obręb MIASTO SŁUPCA

GENERALNY PROJEKTANT

BIURO PROJEKTÓW INŻYNIERSKICH
61-518 POZNAŃ, UL. JANA UMIŃSKIEGO 25/6
www.bpi.eu.pl

NAZWA PROJEKTU

PROJEKT BUDOWLANY

RYСУNEK

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ZESPÓŁ PROJEKTOWY - PROJEKTANCI

BRANŻA	IMIE, NAZWISKO, NR UPR., SPECJALNOŚĆ	PODPIS
ARCHITEKTURA	Mgr inż. arch. Marcin Świerczyński 48/WPOKK/2017 Architektoniczna	
DATA OPRACOWANIA	SIKAŁA	NR RYS.
04.2023	1:1000	ZAŁ.4

Uzasadnienie

do Uchwały Nr.....

Rady Miasta Słupcy z dnia.....

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w rejonie ul. Franciszka Ratajczaka w Słupcy

W dniu 7 kwietnia 2023r. Pan S.M. na podstawie 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), zwanej dalej specustawą mieszkaniową, wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z niezbędną infrastrukturą na nieruchomości przy ul. Franciszka Ratajczaka o numerze geodezyjnym 3096 obręb Miasto Słupca, o numer księgi wieczystej: KN1S/00036062/1.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem burmistrza miasta do właściwej miejscowo rady miasta z odpowiednim wnioskiem, a rada miasta podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej wymaga przygotowania przez inwestora wniosku o określonych w ustawie wymaganiach, przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnienia z właściwymi instytucjami. Wymogi te zostały dopełnione.

Burmistrz Miasta Słupcy w dniu 12 kwietnia 2023r. wezwał Pana S.M. do usunięcia braków formalnych, w tym nieścisłości zawartych w treści wniosku.

W dniu 8 maja 2023r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Słupcy poinformowano o możliwości składania przez zainteresowanych uwag do udostępnionego wniosku. Uwag nie wniesiono.

Jednocześnie Burmistrz zawiadomił właściwe organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień. Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy: Starostwo Powiatowe w Słupcy, Wojewódzka Stacja Sanitarno - Epidemiologiczna w Poznaniu, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji - Ośrodek Zamiejscowy w Poznaniu.

Pozostałe wyszczególnione w specustawie mieszkaniowej organy nie przedstawiły opinii/uzgodnienia w wyznaczonym terminie.

Stanowiska organów zostały przekazane inwestorowi. Zgodnie z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej inwestor posiada uprawnienia do zmodyfikowania swojego wniosku przed podjęciem uchwały. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. Z uprawnień tych nie skorzystano.

Przedłożona przez inwestora koncepcja urbanistyczno-architektoniczna dotyczy realizacji inwestycji polegającej na budowie budynku wielorodzinnego przeznaczonego na cele mieszkalne oraz cele usługowe. Program użytkowy przewiduje funkcję mieszkalną na 3 kondygnacjach nadziemnych budynku - w sumie 25-28 mieszkań, z dostępem do tych mieszkań z czterech klatek schodowych. W kondygnacji podziemnej zaplanowano pomieszczenia wspólne (wózkarnia), pomieszczenia techniczne i gospodarcze.

Planowany budynek jest obiektem mieszkalnym, czterokondygnacyjnym w tym jedna kondygnacja podziemna.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVI/247/14 z dnia 9 stycznia 2014. dla terenu objętego inwestycją określa przeznaczenie terenu symbolem MNU2, który stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Słupcy, przyjęte uchwałą Nr XVIII/116/16 Rady Miasta Słupcy z dnia 30 czerwca 2016r., zwane dalej Studium, przewiduje na przedmiotowej działce "obszary zabudowane i postulowane pod zabudowę mieszkaniową z aktywizacją gospodarczą nieuciąźliwą". Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej inwestycję

mieszkaniową lub 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.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Ponadto wskazano, że inwestycja mieszkaniowa spełnia wymóg dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej, Radzie Miasta Słupcy przedkłada się projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową wraz z niezbędną infrastrukturą na nieruchomości przy ul. Franciszka Ratajczaka o numerze geodezyjnym 3096 obręb Miasto Słupca, księga wieczysta: KN1S/00036062/1.