

Projekt

z dnia 13 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KUTNO**

z dnia 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Mickiewicza w Kutnie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2021 r. poz. 1538 i z 2023 r. poz. 533, 803, 1688 i 2029) Rada Miasta Kutno uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i urządzeniem terenów zieleni i rekreacji w Kutnie przy ul. Mickiewicza 33, na działce o nr ewid. 694/2 oraz na części działek o nr ewid.: 828/4 i 694/5 (obręb 5 - Śródmieście).

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla całej inwestycji określa się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 11.000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 15.000 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 160;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 193.

§ 4. Nie przewiduje się wydzielenia lokali pod działalność handlową lub usługową.

§ 5. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na :

- 1) budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i urządzeniem terenów zieleni i rekreacji oraz wewnętrznym układem komunikacji powiązanych z drogą publiczną - ul. Mickiewicza, na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) na obszarze inwestycyjnym funkcjonowały zakłady produkcyjne branży spirytusowej. Na przedmiotowym terenie znajdowały się budynki produkcyjne, magazynowe, socjalno-administracyjne, powierzchnie składowe, place manewrowe oraz system wewnątrzzakładowych dróg wewnętrznych. Obecnie na działkach inwestycyjnych zlokalizowane są jednokondygnacyjne budynki wzdłuż ul. Mickiewicza oraz pozostałości infrastruktury technicznej związanej z ich pierwotnym charakterem. W ramach planowanego zagospodarowania, nastąpi całkowita likwidacja pozostałej zabudowy oraz infrastruktury technicznej.

§ 6. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu:

- 1) planowana inwestycja może być zaopatrywana w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, wg zapotrzebowania wynoszącego do 85,8m³/dobę, ścieki mogą być odprowadzane w ilości do 85,8m³/dobę do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej w ul. Mickiewicza - zgodnie ze stanowiskiem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Kutnie, pismo, znak: L.dz. TI-2-150/260/2021 z dnia 9.09.2021 r.;
- 2) planowana inwestycja może zostać przyłączona do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z zapotrzebowaniem wynoszącym do 400kW mocy przyłączeniowej - zgodnie ze stanowiskiem Energa Operator, pismo znak: EOP-73MMPR-000104-2021 z dnia 25 sierpnia 2021 r.;

- 3) planowana inwestycja może zostać przyłączona do sieci gazowej - zgodnie z oświadczeniem o warunkach przyłączenia do sieci gazowej Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, pismo znak: WJ00/0000188427/00001/2021/00000 z dnia 8 listopada 2021 r.;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych zastosowane będą rozwiązania w zakresie powierzchniowego odprowadzania z możliwością retencji, bez konieczności podłączania do miejskiej sieć kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, na podstawie oszacowanego zapotrzebowania uzyskano zapewnienie o możliwości podłączenia przedmiotowej inwestycji do sieci gazowej w ulicy Mickiewicza;
- 6) planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Mickiewicza i może być on realizowany przez bezpośrednie zjazdy z tej drogi - zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Kutno, pismo znak: ZDiT.7243.35.2021.WP.2 z dnia 28 sierpnia 2021 roku.

§ 7. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:
 - a) woda z wodociągu miejskiego: do 85,5m³/dobę (max 15,0l/osoba/doba),
 - b) energia elektryczną: 400kW,
 - c) energia cieplna: do 352kW (22W/m²),
 - d) ścieki bytowe do kanalizacji miejskiej: do 85,5m³/dobę,
 - e) niezbędna liczba miejsc postojowych: 240-290 (1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny),
 - f) gospodarowanie odpadami w oparciu o miejski system zbierania odpadów w Kutnie; w ramach planowanego zagospodarowania terenu, zaproponowane zostały lokalizacje na miejsca gromadzenia odpadów, przy czym na etapie realizacji dopuszcza się zmianę tych lokalizacji pod warunkiem ich zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych przedstawione w formie opisowej i graficznej:
 - a) na terenie inwestycji zlokalizowano 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z czego 6 budynków, oznaczonych na załączniku graficznym nr 2 literami od A do F to budynki jednoklatkowe, zaś budynek oznaczony literą G jest obsługiwany przez dwie klatki schodowe,
 - b) wysokość planowanej zabudowy wynosić będzie od IV do V kondygnacji,
 - c) zagospodarowanie terenu m.in. w formie utwardzonych dojazdów i dojazdów, ciągów pieszo-jezdnymi, miejsc postojowych naziemnych i podziemnych,
 - d) dostęp do drogi publicznej od strony ul. Mickiewicza poprzez projektowane zjazdy,
 - e) planowany sposób zagospodarowaniu terenu określa załącznik graficzny Nr 2 do niniejszej uchwały,
 - f) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
 - a) charakterystyczne parametry techniczne:
 - powierzchnia zabudowy: 4300 m²,
 - wysokość budynków: do 17.0 m, ilość kondygnacji nadziemnych od IV do V,
 - powierzchnia użytkowa od 15.000 m² do 20.000 m²,
 - powierzchnia użytkowa mieszkalna (PUM) od 11.000 m² do 15.000 m²,

- powierzchnia całkowita: od 19.000 m² do 25.000 m²,
- powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30% terenu inwestycji,
- powierzchnia lokalu mieszkalnego: od 40m² do 115m²,
- łączna ilość lokali mieszkalnych od 160 do 193,
- ilość kondygnacji podziemnych od 0 do 1,

b) zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.) projektowana inwestycja nie jest zaliczona do inwestycji mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; planowana powierzchnia zabudowy nie przekroczy 2ha, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 55 lit. a tiret pierwsze rozporządzenia.

§ 8. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka nr ewid. 694/2 (obręb 5-Śródmieście) - LD1K/00004717/9;
- 2) część działka nr ewid. 828/4 (obręb 5-Śródmieście) - LD1K/00004717/9.

§ 9. Wskazuje się część nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej 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 w zakresie przyłączy:

część działki nr ewid. 694/5 (obręb 5-Śródmieście) - LD1K/00033057/6.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, 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.

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

- 1) realizacja planowanej inwestycji powinna być zgodna z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.);
- 2) teren inwestycji jest zlokalizowany poza formami ochrony przyrody i ich otulinami, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.);
- 3) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleb, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 4) teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony zabytków, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kutno.

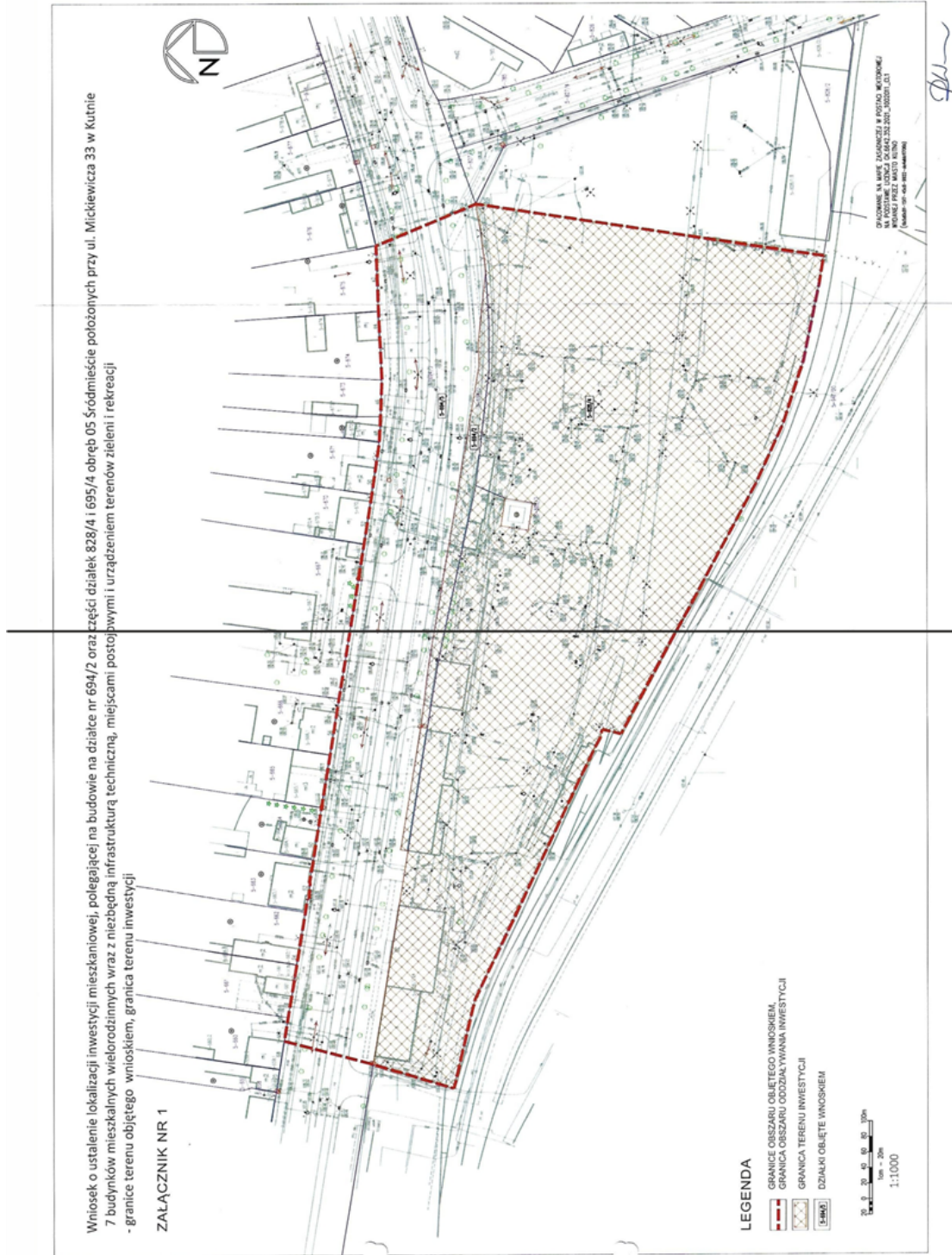
§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Kutno
z dnia 14 września 2023 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową

ARKUSZ Nr 1

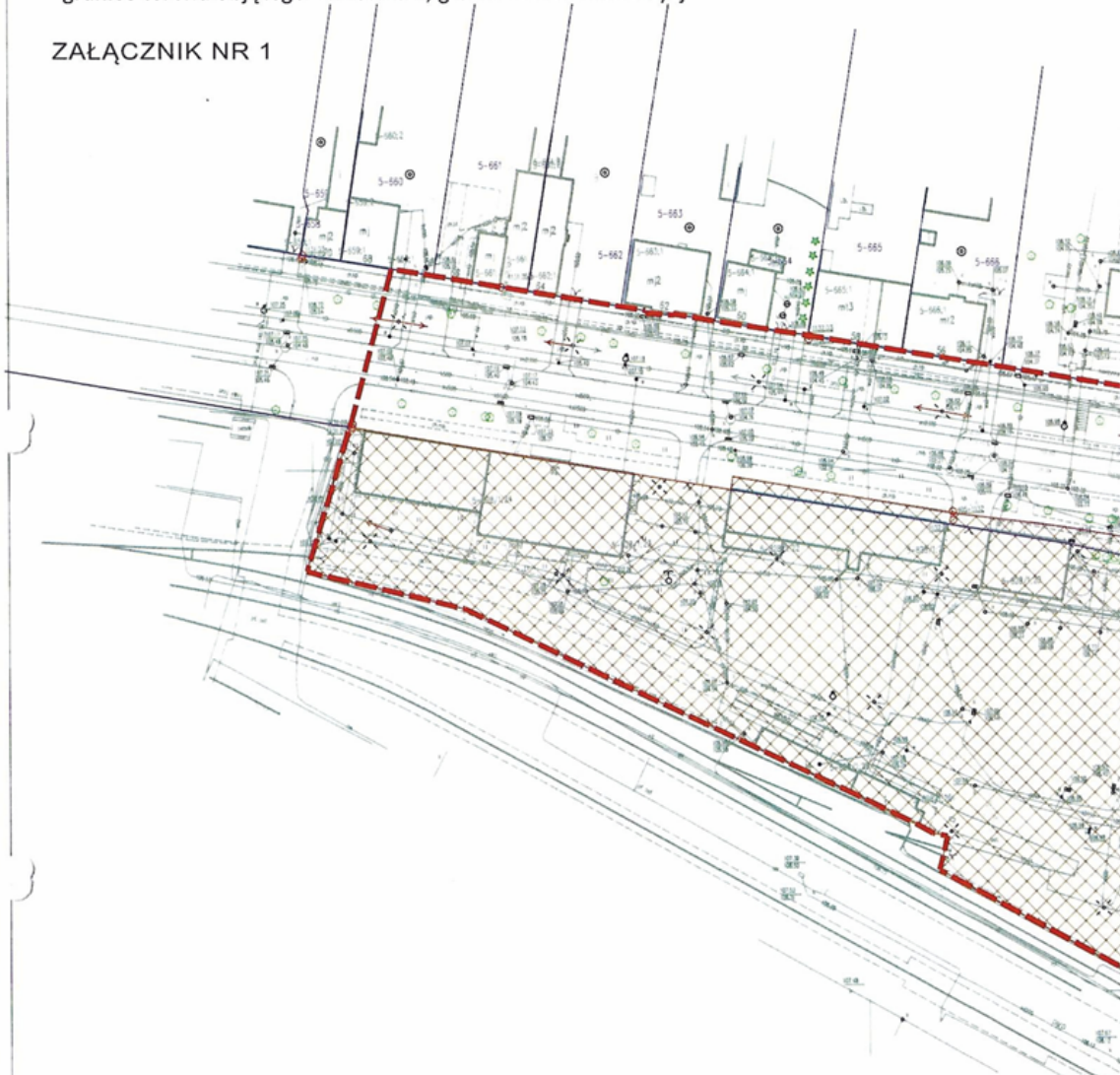


ARKUSZ Nr 2




ARKUSZ Nr 1

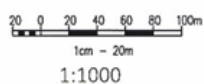
Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie na działce nr 694/2 oraz 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postoj - granice terenu objętego wnioskiem, granica terenu inwestycji

ZAŁĄCZNIK NR 1



LEGENDA

-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO WNIOSEM,
GRANICA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
-  GRANICA TERENU INWESTYCJI
-  DZIAŁKI OBJĘTE WNIOSEM



ARKUSZ Nr 2

części działek 828/4 i 695/4 obręb 05 Śródmieście położonych przy ul. Mickiewicza 33 w Kutnie
owymi i urządzeniem terenów zieleni i rekreacji



OPACOWANIE NA MAPIE ZASADNICZEJ W POSTACI WEKTOROWEJ
NA PODSTAWIE LICENCJI GK.6642.352.2021_1002011_CL1
WYDANEJ PRZEZ MIASTO KUTNO
(6650x81-1517-45d1-9922-6e4ab1709e)

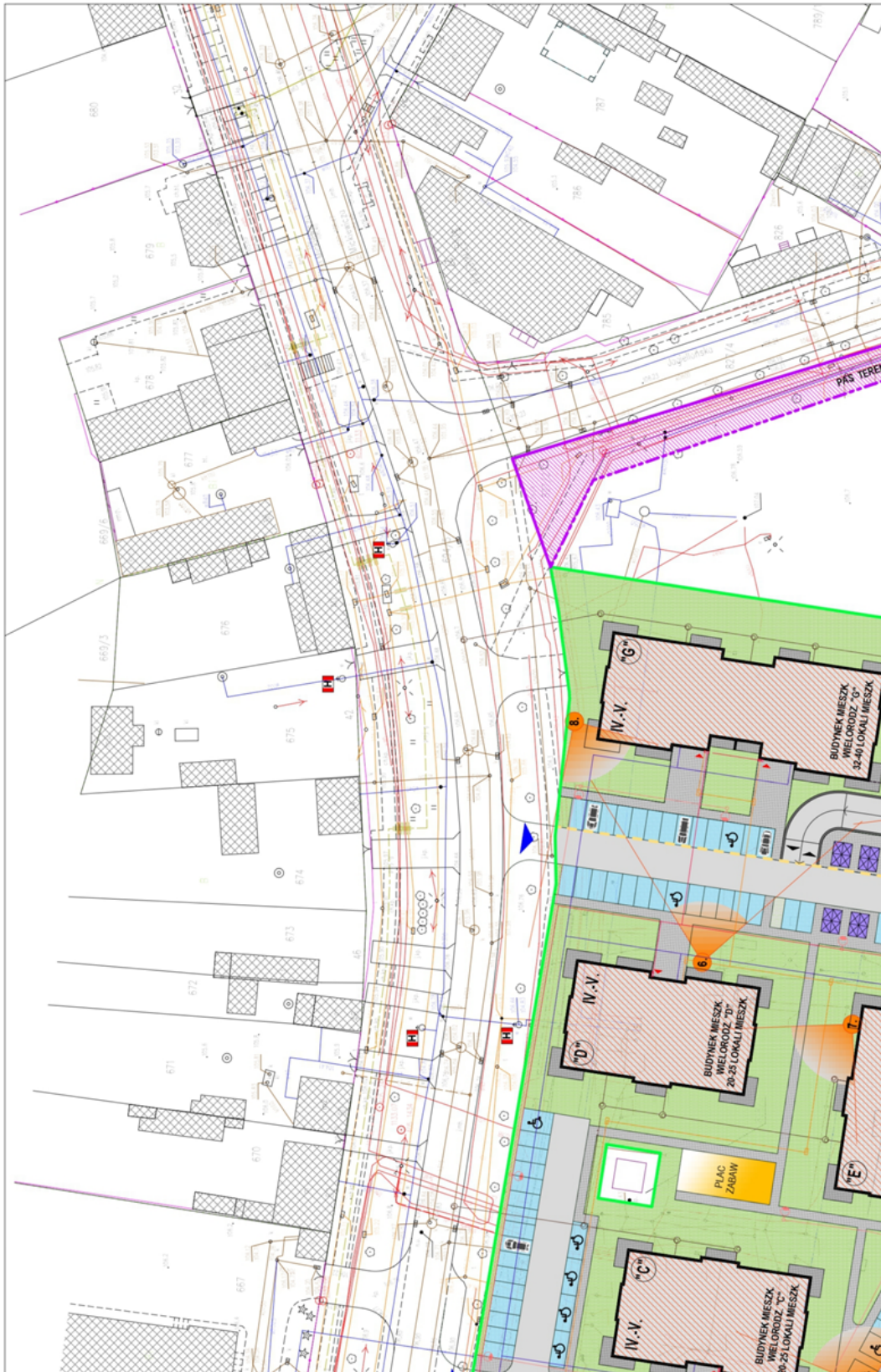
PH

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Kutno
 z dnia 14 września 2023 r.

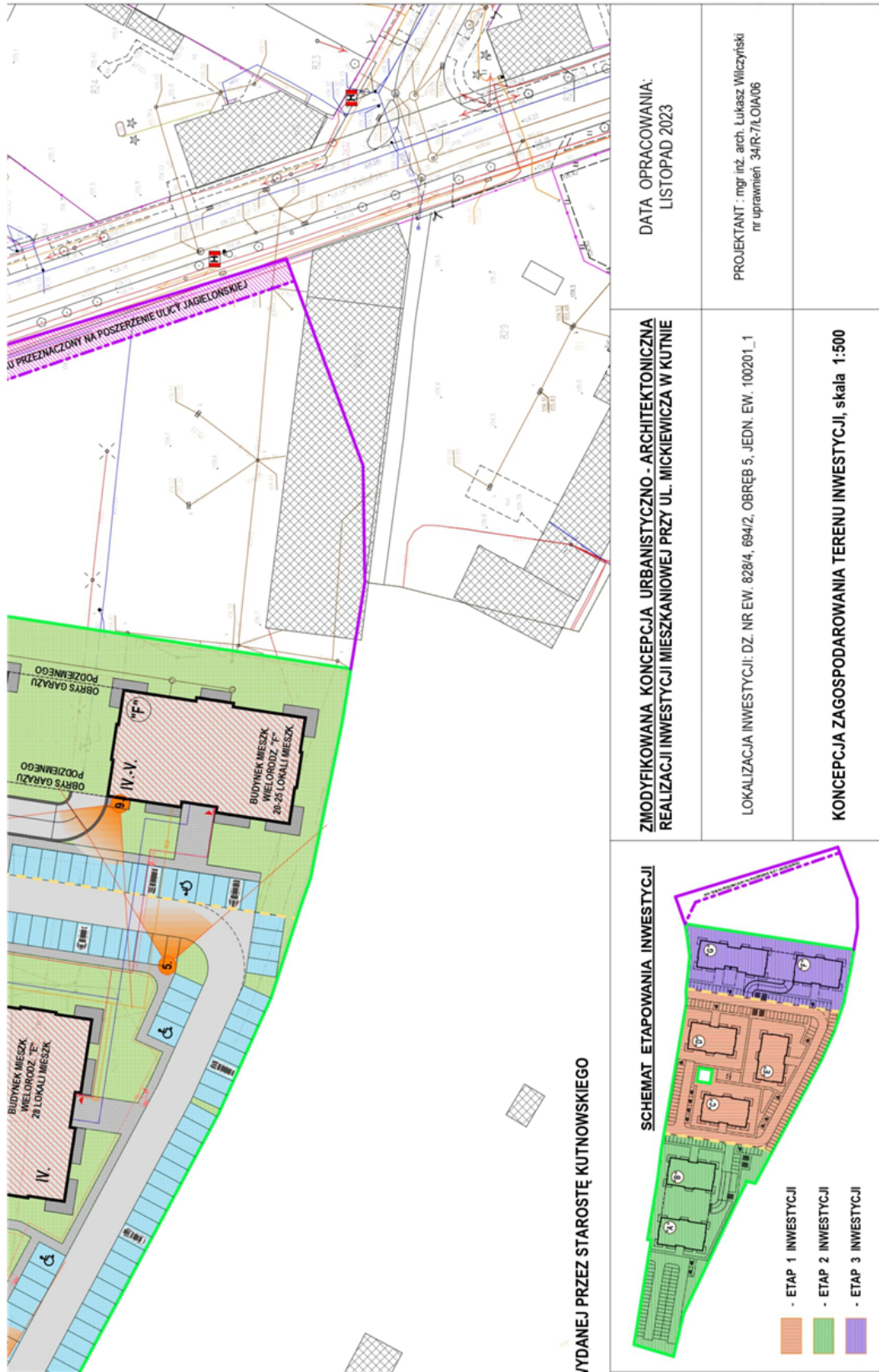
Planowany sposób zagospodarowania terenu

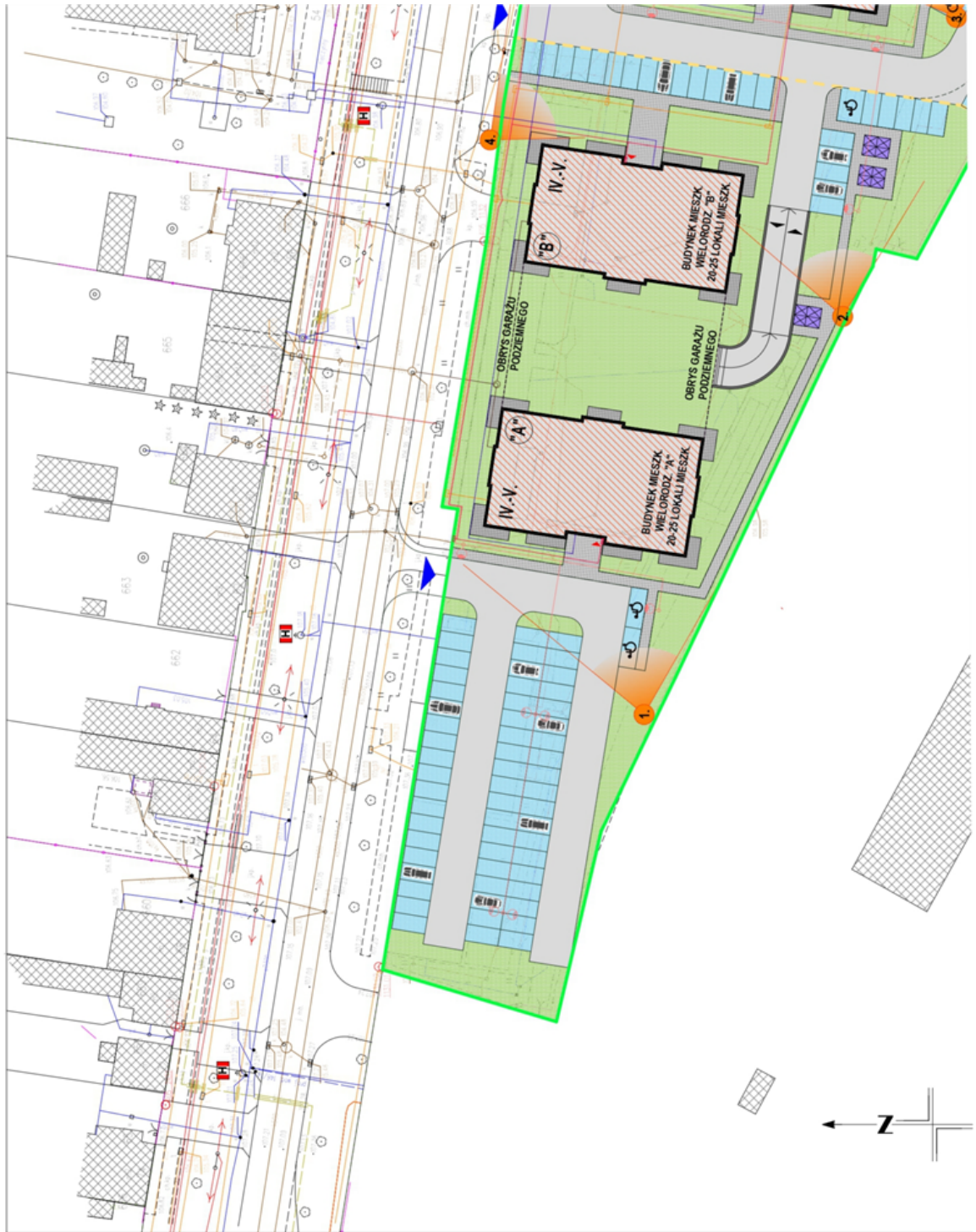


ARKUSZ Nr 1

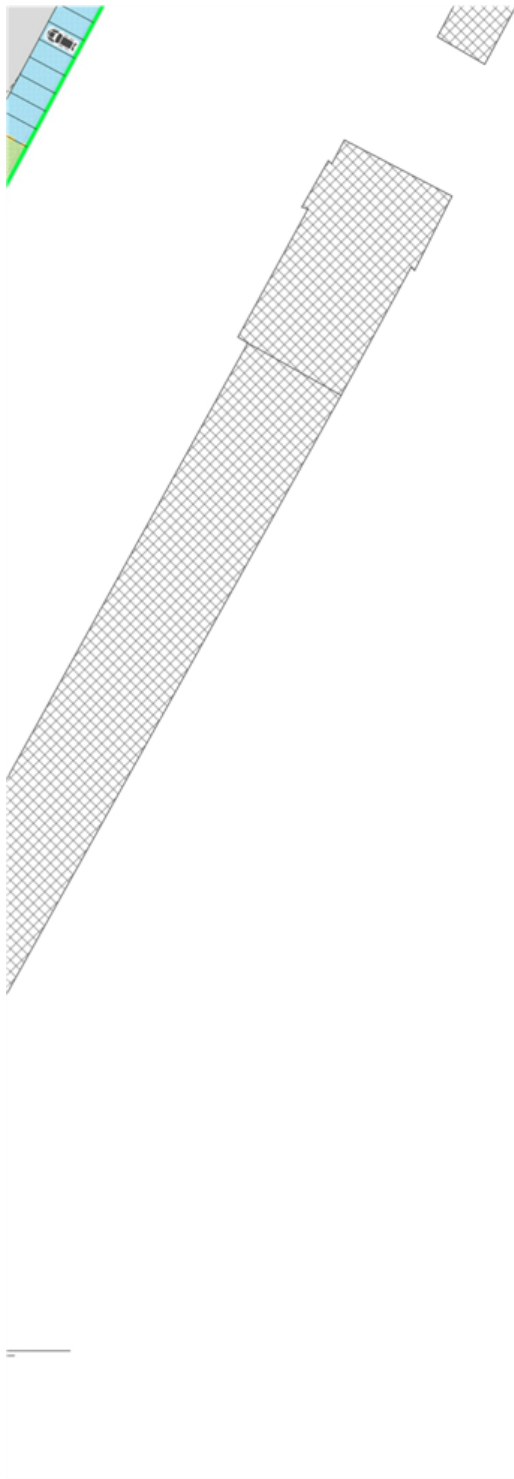


ARKUSZ Nr 2





ARKUSZ Nr 3



* RYSUNEK SPORZĄDZONO NA WEKTOROWEJ MAPIE ZASADNICZEJ: NR LICENCJI GK.II.6642.1587.2023_1002_CL1 (3711c35b-af4d-41db-9263-306660b7dcee) V

KONCEPCJA UZBROJENIA TERENU		
<p>LEGENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> • TEREN INWESTYCJI • WŁASNOŚĆ INWESTORA • GRANICE PODZIAŁU NA ETAPY • PROJEKTOWYMANE BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODNNE • TER. UTWARZONE - CĄGI JEZDNE • TER. UTWARZONE - CĄGI PIEZE • TER. UTWARZONE - TARASY • TERENY ZIELONE 	<ul style="list-style-type: none"> • MEJSCA PARKINGOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH • MEJSCA PARKINGOWE DLA SAM. OSOB. OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH • PROJEKTOWANE ZJAZDY • ZJAZDY DO GARAŻY PODZIEMNYCH • WĘŚDZA DO BUDYNKÓW • OSŁONY NA KONTENERY NA OPADY BYTONE • LUCEA WIZUALIZACJA 	<ul style="list-style-type: none"> • PRZYŁĄCZE KABLOWE WŁ. ODRĘBNEGO OPRAC. PGE • ZŁĄCZA KABLOWE ZŁ. WŁ. ODRĘBNEGO OPRAC. PGE • LATARNA OŚWIELENIOWA LED 4W • ULICZNO-PARKOWA NA SŁUPIE H=8M • KABEL WY 5X8MM - ZASILANE OŚWIELENIA TERENU • RURY OSŁONOWE DLA INST. TELETECHNICZNEJ • ROPPE 110 • ROPPE 40 • STUDNIA KABLOWA TELETECHNICZNA SK-1 • SECI KAN. SANIT. WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI • SECI PRZYŁĄCZA WODOCIĄGOWE • ISTNIEJĄCE HYDRANTY PROZ.
<p>KONCEPCJA PROJEKTOWANEJ SECI GAZOWEJ WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI ZOSTANIE OPRACOWANA NA ETAPIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH DO PROJEKTOWANIA I NA ETAPIE REALIZACJI PROJEKTÓW TECHNICZNYCH NA TYM ETAPIE NA PODSTAWIE OSZACOWANEGO ZAPOTRZEBOWANIA UŻYTKAND ZAPewnIENE O MOŻLIWOŚCI PODŁĄCZENIA DO IZOLOWANYCH SECI GAZOWEJ.</p> <p>W ZAKRESIE WARUNKÓW PODŁĄCZENIA DO SECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NA ETAPIE WARUNKÓW TECHNICZNYCH DO PROJEKTOWANIA ORAZ REALIZACJI, DOPUSZCZA SIĘ KOREKTYE WSKAZANYCH ROZWIĄZAŃ NA ZASADACH OKREŚLONYCH PRZEZ WŁASNEGO GESTORA.</p>		

ARKUSZ Nr 4

Uzasadnienie

W dniu 11 września 2023 r. firma ASAP Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą przy ul. Bukowińskiej 22 lok. 118 w Warszawie, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na realizacji 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i urządzeniem terenów zieleni i rekreacji w Kutnie przy ul. Mickiewicza 33, na działce o nr ewid. 694/2 oraz części działek o nr ewid. 828/4 i 694/5 (obręb 5-Śródmieście), 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 ze zm.), zwanej dalej specustawą mieszkaniową.

Na obszarze objętym wnioskiem funkcjonowały dotychczas zakłady produkcyjne branży spirytusowej - pierwotnie jako zakłady państwowe, które w roku 1963 połączono z zakładami branży spirytusowej w Łodzi i po fuzji powstały Łódzkie Zakłady Przemysłu Spirytusowego "Polmos". W rządowym Programie prywatyzacji do 2001 r., przyjętym 14 lipca 1998 r., przewidywano przeprowadzenie prywatyzacji przedsiębiorstw przemysłu spirytusowego w latach 1999-2000. W ramach tego programu 19 marca 2001 roku przedsiębiorstwo zostało skomercjalizowane, a ostatecznie 16 listopada 2004 r. został zgłoszony przez Zarząd w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia, XIV Wydział Gospodarczy ds. Upadłościowych i Naprawczych wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki. W lipcu 2010 roku zdecydowano o postawieniu zakładu produkcyjnego w stan likwidacji. Późniejszy dzierżawca kontynuował dotychczasową produkcję do roku 2013. W trakcie historii związanej z przemysłem spirytusowym na terenach objętych wnioskiem znajdowały się budynki produkcyjne, magazynowe oraz socjalno-administracyjne. Całość zagospodarowania uzupełniały powierzchnie składowe, place manewrowe oraz system wewnętrzzakładowych dróg wewnętrznych.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem Prezydenta 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 przestrzennego 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 spełnione.

Inwestor został wezwany do uzupełnienia wniosku - wniosek został uzupełniony w dniu 5 października 2023 roku. W dniu 6 października 2023 r. Prezydent Miasta Kutno na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kutno poinformował o możliwości składania przez zainteresowanych uwag do udostępnionego wniosku. Uwag nie wniesiono.

Jednocześnie Prezydent Miasta zawiadomił właściwe organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień. Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy: Łódzki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi, Urząd Transportu Kolejowego, Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej w Kutnie, Marszałek Województwa Łódzkiego, Zarząd Województwa Łódzkiego, Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, Urząd Miasta Kutno Wydział Dróg i Gospodarki Komunalnej, Energa Operator S.A. Wydział Przyłączeń i Rozwoju Biuro Majątku Sieciowego Departament Zarządzania Majątkiem Sieciowym, Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Starosta Kutnowski. Wymienione organy z wyjątkiem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz Wydziału Dróg i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Kutno zaopiniowały lub uzgodniły wniosek.

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

Stanowiska organów zostały przekazane inwestorowi, który skorzystał z uprawnień wynikających z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej. Zgodnie z tym przepisem do czasu podjęcia uchwały inwestor może modyfikować wniosek. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag,

uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień - w tym przypadku z opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która stosownie do art. 17 pkt 4a. ust. 2 specustawy mieszkaniowej - negatywnie oceniła przedstawioną koncepcję oraz niedokonania uzgodnienia koncepcji zagospodarowania terenu przez Wydział Dróg i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Kutno.

Zgodnie z opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej:

Zgodnie z art. 17 pkt 4a. ust. 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 ze zm.) „Dla inwestycji mieszkaniowej określa się minimalną liczbę miejsc postojowych wynoszącą co najmniej 1,5-krotność liczby mieszkań przewidzianej do realizacji w ramach inwestycji mieszkaniowej”, w związku z powyższym struktura mieszkań powinna być zgodna z planowaną liczbą miejsc postojowych.

W ocenie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej struktura mieszkań powinna być zgodna z planowaną liczbą miejsc postojowych.

W ocenie Wydziału Dróg i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Kutno planowana inwestycja nie posiada połączenia z istniejącym ciągiem pieszo-rowerowym oraz w dokumentacji projektowej brak jest informacji dotyczących istniejących zjazdów z ulicy Mickiewicza.

Pismem z dnia 9 listopada 2023 r. inwestor przekazał poprawiony wniosek zgodnie z wytycznymi Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz zarządcy drogi. Zmiana polegała na zaplanowaniu właściwej liczby miejsc postojowych w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny oraz zapewnieniu wystarczającej infrastruktury pieszo-rowerowej. Inwestor do pisma załączył skorygowaną koncepcję i załączniki graficzne.

W związku ze zmianą wniosku Prezydent Miasta Kutno ponowił procedurę zgodnie z art. 7 ust. 16 specustawy mieszkaniowej.

Prezydent Miasta Kutno w dniu 10 listopada 2023 r. na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kutno poinformował o możliwości składania przez zainteresowanych uwag do udostępnionego, zmienionego wniosku. Powyższe informacje zostały również wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kutno. Uwag nie wniesiono.

Jednocześnie Prezydent zawiadomił właściwe organy o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień dotyczących zmiany wniosku. Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy: Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Wydział Dróg i Gospodarki Komunalnej Urzędu Miasta Kutno, Zarząd Województwa Łódzkiego oraz Łódzki Wojewódzki Inspektor Sanitarny. Wymienione organy zaopiniowały lub uzgodniły wniosek.

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

Dla obszaru objętego planowaną inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ul. Jagiellońskiej i ulicy Mickiewicza, przyjęty uchwałą Nr XXXIX/378/17 Rady Miasta Kutno z dnia 9 maja 2017 roku. Zgodnie z jego ustaleniami, przedmiotowe działki położone są w terenie UC - teren zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia podstawowego terenu.

Biorąc pod uwagę rozbieżność w przeznaczeniu terenu, odstępuję się od analizy i porównania wskaźników i parametrów zabudowy, ponieważ budynki mogące powstać w oparciu o istniejący plan miejscowy pełniłyby zupełnie odmienną funkcję aniżeli planowana zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Wskazano, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania miasta Kutna (uchwała nr XXXVI/358/17 Rady Miasta Kutno z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna) przedmiotowe działki

położone są w terenie UC - Tereny usługowe (UC) – obejmują obiekty, jak i zespoły obiektów wymagające wydzielonych terenów z możliwością lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja nowych i utrzymanie istniejących obiektów, z możliwością modernizacji, rozbudowy bądź uzupełnienia i wymiany zabudowy;

- utrzymanie istniejącej funkcji, z możliwością zmiany profilu, przy zastrzeżeniu, że zmiana nie będzie powodować negatywnego oddziaływania na środowisko przekraczającego granice działki;

- możliwa lokalizacja obiektów towarzyszących, w tym gospodarczych i garaży wolnostojących jako budynków parterowych, o kształcie i formie odpowiadającej otoczeniu;

- dopuszcza się zmianę dotychczasowej funkcji podstawowej na inne cele publiczne, bądź usługowe,

- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki.

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. Przy czym na podstawie art. 5 ust. 4 warunek niesprzeczności ze Studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie te funkcje nie są na tych terenach realizowane, lub na których może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Inwestor, opierając się na przywołanym wyżej ustaleniu art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, wskazuje, że zamierza przeprowadzić inwestycję budowlaną na terenie działek przeznaczonych w Studium na funkcję UC - tereny usług z lokalizacją wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

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, wykazując, że planowana inwestycja znajduje się na terenie, który:

a) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (art. 17 ust. 1 pkt 1) – z ul. Mickiewicza,

b) ma zapewniony dostęp do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt 2) i istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3),

c) spełnia wymagania dotyczące odległości od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Na podstawie wytycznych zawartych w art. 17 ustawy, zakłada się, że inwestycja będzie miała 393- 572 mieszkańców, z czego w wieku szkolnym (szkoła podstawowa) 28-41 dzieci. W odległości do 3000 m od planowanej inwestycji znajdują się następujące placówki oświatowe, które zgodnie z zaświadczeniem znak: EDU.440.5.2021.ŁP.2 z dnia 31.08.2021 r., mogą przyjąć odpowiednią liczbę dzieci:

- Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Tadeusza Kościuszki w Kutnie, ul. Zamoyskiego 1,

- Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Mikołaja Kopernika w Kutnie, ul. Narutowicza 22,

- Szkoła Podstawowa Nr 5 w Kutnie, ul. Łęczycka 11,

- Szkoła Podstawowa Nr 6 im. Marii Skłodowskiej-Curie w Kutnie, ul. Łąkoszyńska 9,

d) spełnia wymóg dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Na podstawie wytycznych zawartych w art. 17 ustawy zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację zabudowy w odległości nie większej niż 3000 m od takich obiektów. Planowana liczba mieszkańców wynosi 393-572, zatem powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu znajdujących się w tej odległości musi być większa niż 1572 m² – 2288 m². W odległości znacznie mniejszej niż wynika z wymogu ustawy, bo 800-1200 m znajdują się ogólnodostępne tereny rekreacji i wypoczynku oraz sportu:

- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kutnie – Basen Miejski przy ul. Narutowicza – powierzchnia terenu ca. 4,8 ha, odległość 850 m,

- Tereny sportowo rekreacyjne przy ul. Troczewskiego i rzece Ochni – powierzchnia ca. 10,1 ha, odległość 1200 m,

- Park Wiosny Ludów, powierzchnia ca. 16,8 ha, odległość 1200 m.

W ulicy Mickiewicza przebiega miejska sieć wodociągowa oraz kanalizacja sanitarna, do której możliwe będzie podłączenie wszystkich budynków przewidzianych do realizacji w ramach planowanej inwestycji. Na podstawie oszacowanego zapotrzebowania na wodę oraz ilości odprowadzanych ścieków uzyskano od gestorów tych sieci zapewnienie o możliwości podłączenia. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, na podstawie oszacowanego zapotrzebowania uzyskano zapewnienie o możliwości podłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej. W zakresie odprowadzania wód opadowych zastosowane będą rozwiązania w zakresie powierzchniowego odprowadzania z możliwością retencji, bez konieczności podłączania do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. W zakresie zaopatrzenia w ciepło oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, na podstawie oszacowanego zapotrzebowania uzyskano zapewnienie o możliwości podłączenia przedmiotowej inwestycji do sieci gazowej w ulicy Mickiewicza.

Na potrzeby przedmiotowej inwestycji zaplanowane zostały zadania polegające na przebudowie i budowie niezbędnej infrastruktury technicznej na zasadach określonych przez poszczególnych właścicieli i gestorów sieci, co zostało udokumentowane stosownymi zapewnieniami i opiniami.

W zakresie warunków podłączenia do sieci infrastruktury technicznej, na etapie warunków technicznych do projektowania oraz realizacji, dopuszcza się korektę wskazywanych rozwiązań wyłącznie na zasadach określonych przez właściwego gestora.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej, Radzie Miasta Kutno przedkłada się niniejszy projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 7 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i urządzeniem terenów zieleni i rekreacji w Kutnie przy ul. Mickiewicza 33, na działce o nr ewid. 694/2 oraz części działek o nr ewid. 828/4 i 694/5 (obręb 5-Śrómieście).