

Projekt

z dnia 12 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KUTNO**

z dnia 2024 r.

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

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 2024 r. poz. 195) Rada Miasta Kutno uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i urządzeniem terenów zieleni i rekreacji oraz placem zabaw w Kutnie przy ul. Oporowskiej, na działkach o nr ewid.: 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7 oraz 24/3 (obręb 2 - Grunwald).

§ 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 ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 16.000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 23.000 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 175;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 350.

§ 4. Przewiduje się wykorzystanie parterów budynków na cele handlowo-usługowe na potrzeby okolicznych osiedli (sklepy, przychodnie, siłownia oraz żłobek). Powierzchnia przeznaczona pod handel i usługi wynosić będzie od 1.100 m² do 1.200 m².

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

- 1) budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i urządzeniem terenów zieleni, rekreacji i placem zabaw oraz wewnętrznym układem komunikacji powiązany z drogą publiczną - ul. Oporowską i ul. A. Wajdy, na zasadach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) w ramach planowanego zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym nastąpi całkowita likwidacja istniejącej zabudowy.

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

- 1) planowana inwestycja posiada dostęp do sieci wodociągowej i może być z niej zaopatrywana w wodę wg zapotrzebowania wynoszącego do 156,3 m³/dobę oraz mogą być odprowadzane ścieki w ilości do 156,3 m³/dobę do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej- zgodnie ze stanowiskiem Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Kutnie, pismo znak: L.dz. TI-2-150/243/23 z dnia 27 listopada 2023 r.;
- 2) planowana inwestycja może zostać przyłączona do sieci elektroenergetycznej, z której zgodnie z zapotrzebowaniem wynoszącym do 680 kW mocy przyłączeniowej, będzie miała zapewnione dostawy mocy - zgodnie ze stanowiskiem Energa Operator, pismo znak: EOP/WP/7/2023/10/212010 z dnia 30 października 2023 r.;

- 3) planowana inwestycja może zostać przyłączona do sieci ciepłowniczej - zgodnie ze stanowiskiem gestora sieci ciepłowniczej ECO Kutno, pismo znak: DR/02/4320-0008/00068/20 z dnia 6 listopada 2023 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) planowana inwestycja posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych - ul. Oporowskiej i ul. A. Wajdy poprzez działki nr ewid. 22/3, 22/7 oraz 24/3 - zgodnie ze stanowiskiem Prezydenta Miasta Kutno, pismo znak: DiG.7230.8.18.2023.WT.2 z dnia 8 listopada 2023 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) zapotrzebowanie na wodę: do 156,3 m³/dobę (max 150 l/osoba/doba),
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 680 kW,
 - c) sposób odprowadzania ścieków: do kanalizacji miejskiej do 156,3 m³/dobę,
 - d) zapotrzebowanie na energię cieplną: do 720 kW (22 W/m²),
 - e) niezbędna liczba miejsc postojowych: 270-550 (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 pięć budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z czego dwa, oznaczone na załączniku graficznym nr 2 literami A i E, posiadają lokale usługowo-handlowe w parterze, zaś budynki, oznaczone na załączniku graficznym nr 2 literami B, C i D są budynkami wyłącznie mieszkalnymi; wszystkie planowane budynki są jednoklatkowe,
 - b) wysokość planowanej zabudowy wynosić będzie od VI do VII kondygnacji,
 - c) zagospodarowanie terenu m.in. w formie utwardzonych dojazdów i ciągów pieszo-jezdnymi, miejsc postojowych naziemnych i podziemnych, terenów zieleni i rekreacji oraz placu zabaw,
 - d) dostęp do drogi publicznej od strony ul. Oporowskiej oraz ul. A. Wajdy poprzez istniejące i projektowane zjazdy,
 - e) planowany sposób zagospodarowaniu terenu określa załącznik 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: do 4.000 m²,
 - wysokość budynków: do 24.0 m, ilość kondygnacji nadziemnych od VI do VII,
 - powierzchnia użytkowa od 16.000 m² do 27.000 m²,
 - powierzchnia użytkowa mieszkalna (PUM) od 16.000 m² do 23.000 m²,
 - powierzchnia całkowita: od 16.000 m² do 27.000 m²,
 - powierzchnia biologicznie czynna - minimum 25% terenu inwestycji,

- powierzchnia lokalu mieszkalnego: od 34 m² do 77 m²,
- łączna liczba lokali mieszkalnych od 175 do 350,
- liczba 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 2 ha, 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. 22/3 (obręb 2-Grunwald) - LD1K/00059694/1;
- 2) działka nr ewid. 22/4 (obręb 2-Grunwald) - LD1K/00059695/8;
- 3) działka nr ewid. 22/5 (obręb 2-Grunwald) - LD1K/00059696/5;
- 4) działka nr ewid. 22/6 (obręb 2-Grunwald) - LD1K/00059706/9;
- 5) działka nr ewid. 22/7 (obręb 2-Grunwald) - LD1K/00035530/0;
- 6) działka nr ewid. 24/3 (obręb 2-Grunwald) - LD1K/00050562/4.

§ 9. Nie wskazuje się nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 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 szczególności w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
- 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) zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), na obszarze inwestycji zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 56-51/93; dla omawianego terenu został przyjęty miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, uchwalony uchwałą Nr XVII/158/19 Rady Miasta Kutno z dnia 29 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 160), w którym w zakresie dziedzictwa kulturowego ustala się:
 - a) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego AZP 56-51/93 realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 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.

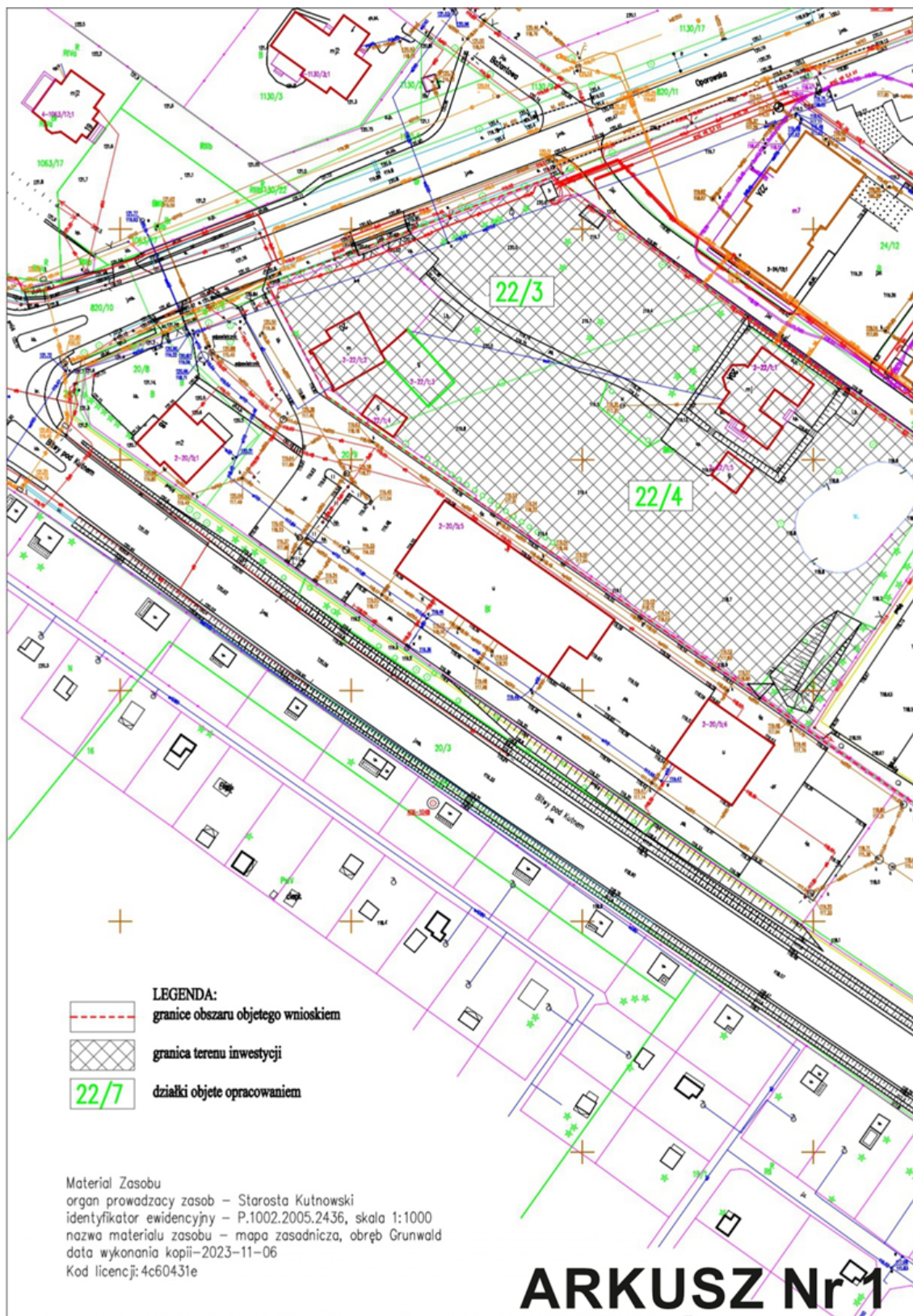
§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

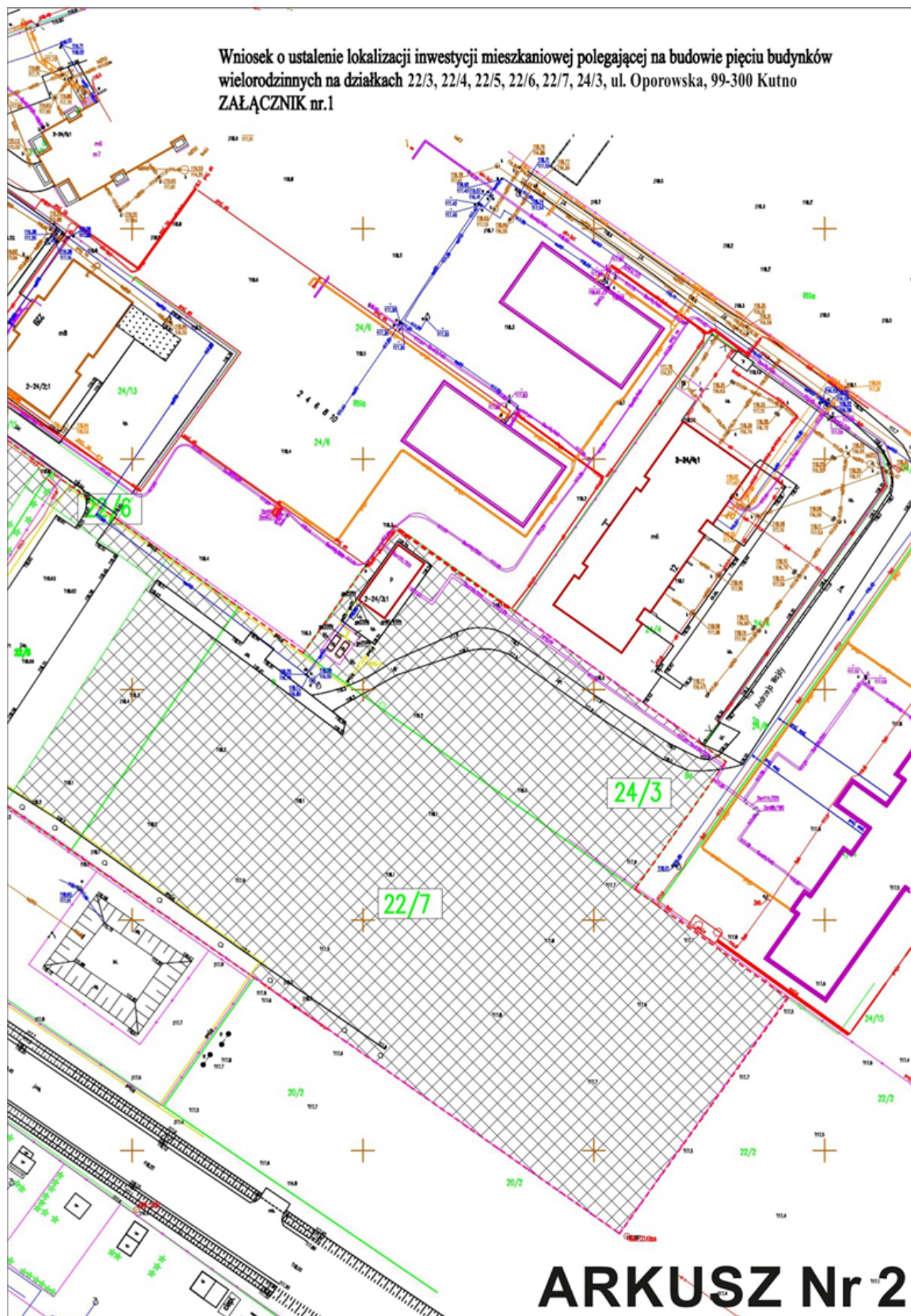
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miasta Kutno
z dnia.....2024 r.

Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową





Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie pięciu budynków wielorodzinnych na działkach 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 24/3, ul. Oporowska, 99-300 Kutno
ZAŁĄCZNIK nr.1



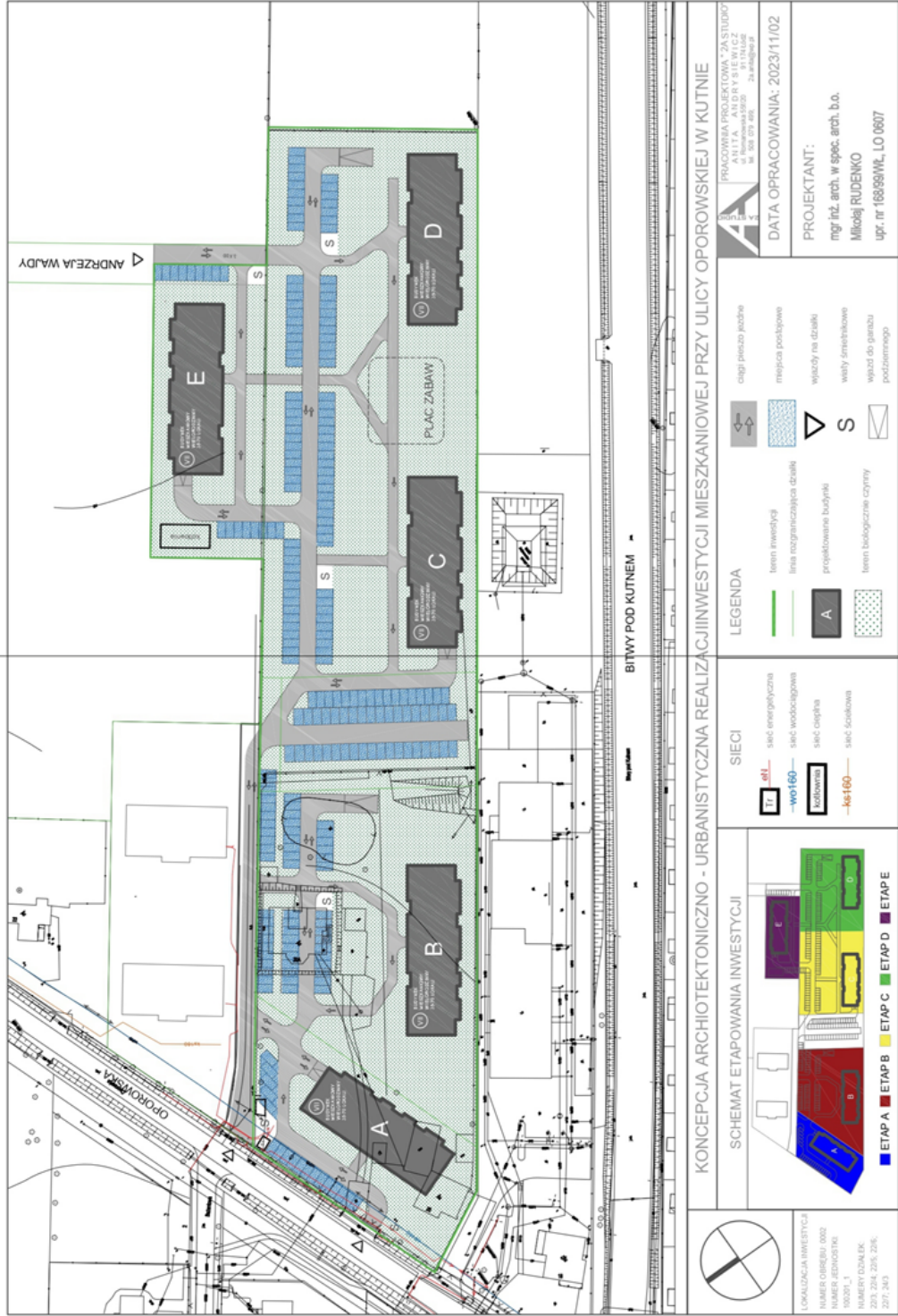
ARKUSZ Nr 2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miasta Kutno
 z dnia.....2024 r.

Planowany sposób zagospodarowania terenu

ARKUSZ Nr 2

ARKUSZ Nr 1



PRACOWNIA PROJEKTOWA "ZA STUDIUM"
 ARCHIT. ANDRZEJ SIŁCZAK
 ul. Włocławek 20
 25-007 Kutno

DATA OPRACOWANIA: 2023/11/02

PROJEKTANT:
 mgr inż. arch. w spec. arch. b.o.
 Miłkołej RUDENKO
 upr. nr 168/99/WŁ, LO 0687

LEGENDA

tereny inwestycji	czajki przez jezdnię
linia rozgraniczająca działki	miejsca postojowe
projektowane budynki	wycięty na działki
tereny biologicznie czynne	wąwozy smolistowe
	wjazd do garażu podziemnego

SIECI

ET-01	sieć energetyczna
W-160	sieć wodociągowa
K-100	sieć kanalizacyjna
K-160	sieć ściekowa

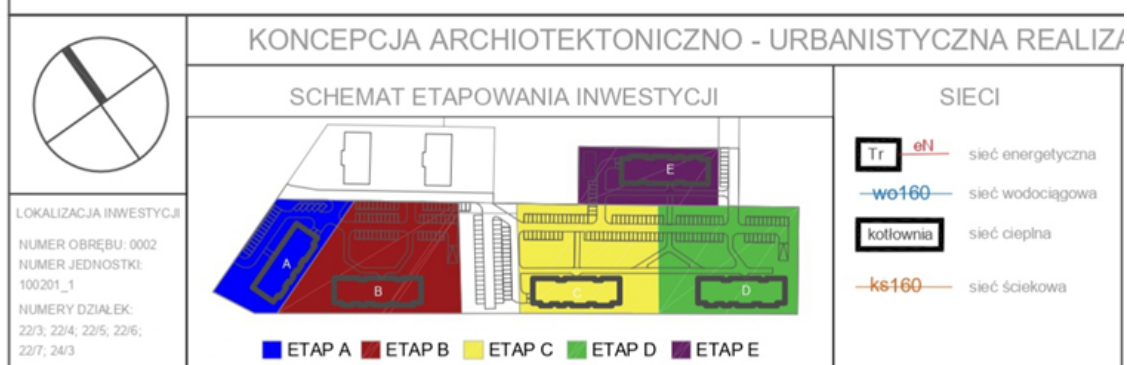
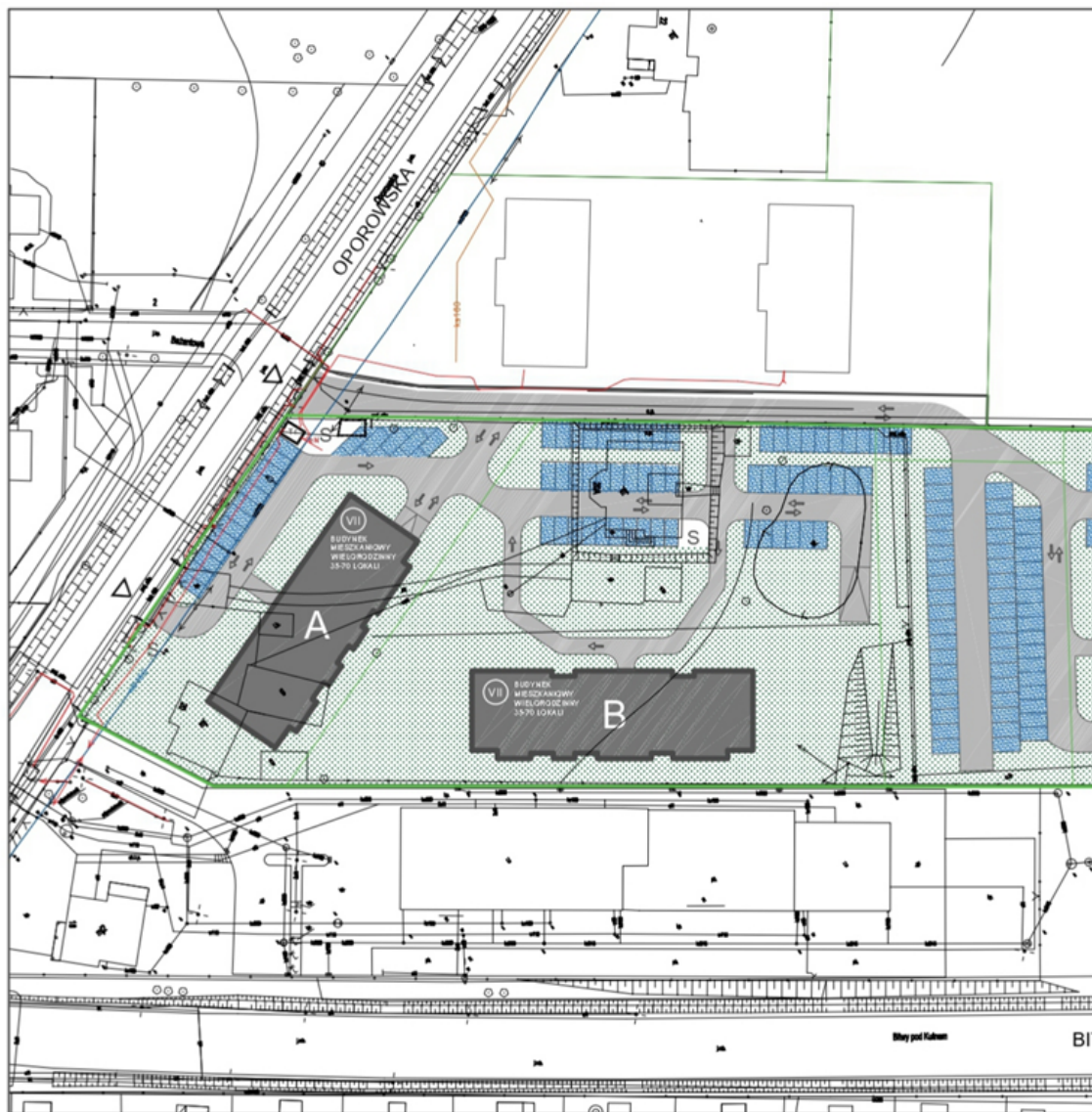
KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNA REALIZACJI INWESTYCJI PRZY ULICY OPOROWSKIEJ W KUTNIE

SCHEMAT ETAPOWANIA INWESTYCJI

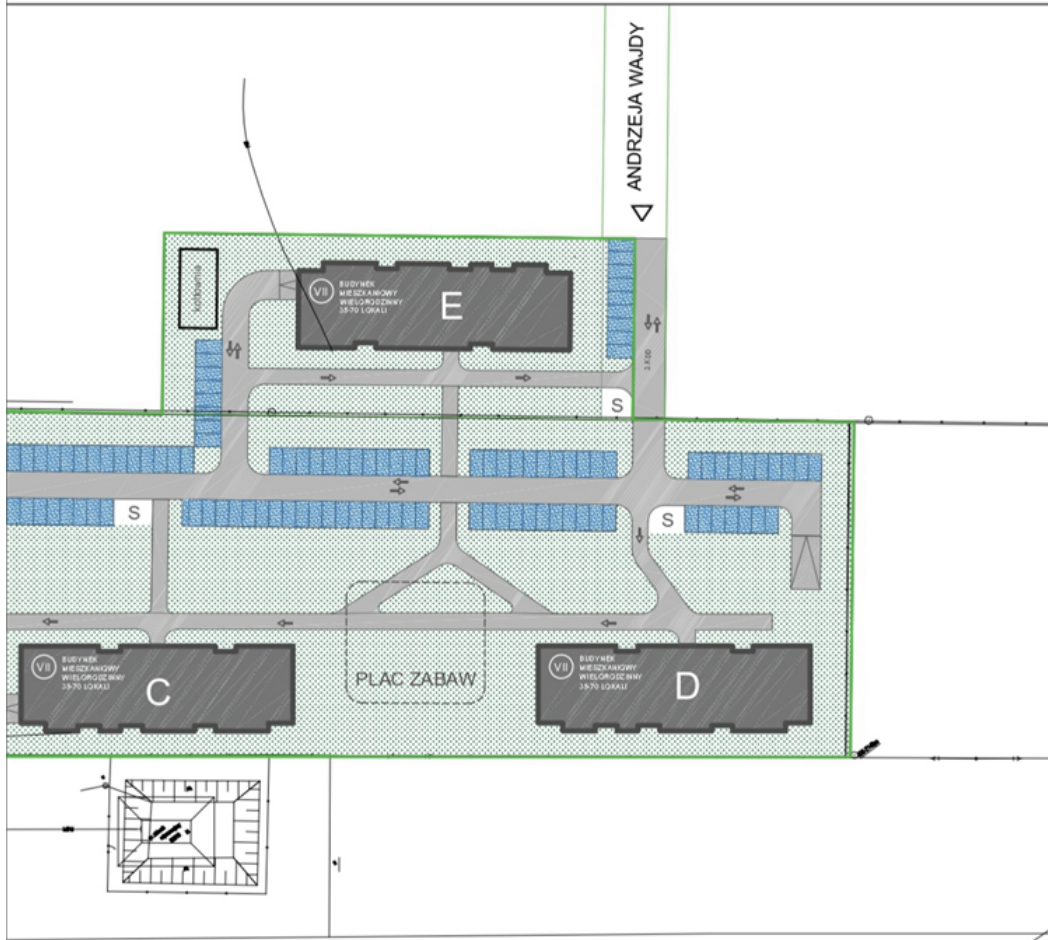
■ ETAP A ■ ETAP B ■ ETAP C ■ ETAP D ■ ETAP E

LOKALIZACJA INWESTYCJI
 NUMER OBRĘBIEU 0002
 NUMER JEDNOSTKI 0001_1
 NUMERY DZIAŁEK 293, 294, 295, 296, 297, 303

ARKUSZ Nr 1



ARKUSZ Nr 2



WY POD KUTNEM

ACJIINWESTYCJI MIESZKANIOWEJ PRZY ULICY OPOROWSKIEJ W KUTNIE

LEGENDA

- teren inwestycji
- linia rozgraniczająca działki
- projektowane budynki
- teren biologicznie czynny

- ciągi pieszo jezdne
- miejsca postojowe
- wjazdy na działki
- wiaty śmietnikowe
- wjazd do garażu podziemnego



PRACOWNIA PROJEKTOWA "2A STUDIO"
ANITA ANDRYSIEWICZ
ul. Romanowska 55/20 91 174 Łódź
tel. 508 079 499; 2a.anita@wp.pl

DATA OPRACOWANIA: 2023/11/02

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. w spec. arch. b.o.
Mikołaj RUDENKO
upr. nr 168/99/WŁ, LO 0607

Uzasadnienie

W dniu 4 grudnia 2023 r. firma KENOMI Sp. z o.o. z siedzibą 99-320 Żychlin, ul. Narutowicza 1, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i urządzeniem terenów zieleni i rekreacji oraz placem zabaw w Kutnie przy ul. Oporowskiej 20, na działkach o nr ewid.: 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7 oraz 24/3 (obręb 2 – Grunwald), na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195), zwanej dalej specustawą mieszkaniową.

Na obszarze objętym wnioskiem obecnie znajdują się zabudowania systemu zagrodowego oraz tereny rolnicze. Ze względu na szybki rozwój budownictwa wielorodzinnego w tym rejonie, zamieszkiwanie w istniejącym na obszarze opracowania budynku mieszkalnym jednorodzinny, stało się dla poprzedniego właściciela mało komfortowe. Budynek jednorodzinny znajduje się w bliskiej odległości od budynków mieszkalnych wielorodzinnych, których balkony skierowane są między innymi na nieruchomości jednorodzinnej. Budynki istniejące na obszarze objętym wnioskiem są obecnie niezamieszkałe. W ramach planowanego zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem inwestycyjnym nastąpi całkowita likwidacja istniejącej zabudowy. Nowoprojektowana zabudowa wyposażona zostanie od strony północnej w wewnętrzny układ komunikacyjny powiązany z drogą osiedlową zlokalizowaną na działce 24/11, która stanowi własność inwestora oraz od strony południowej z drogą publiczną - ul. Andrzeja Wajdy.

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 dla przedmiotowej sprawy.

Prezydent Miasta Kutno na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kutno poprzez obwieszczenie z dnia 5 grudnia 2023 r. poinformował o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie oraz o możliwości składania przez zainteresowanych uwag do udostępnionego wniosku. Uwag nie wniesiono.

Jednocześnie Prezydent Miasta zawiadomił właściwe organy o możliwości przedstawienia opinii lub uzgodnień. Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy: Zarząd Województwa Łódzkiego, Starosta Kutnowski, Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi, Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Łódzki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków, Urząd Miasta Kutno - Wydział Dróg i Gospodarki Komunalnej, Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

Wymienione organy z wyjątkiem Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego pozytywnie zaopiniowały lub uzgodniły wniosek.

Pozostałe organy wyszczególnione w specustawie mieszkaniowej nie przedstawiły stanowiska w wyznaczonym terminie, co zgodnie z zapisami ustawy uznaje się za uzgodnienie/zaopiniowanie wniosku.

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 negatywnych opinii: Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego oraz nieuzgodnienia wniosku przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Zgodnie z negatywną opinią Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej wnioskodawca ma obowiązek precyzyjnego określenia liczby mieszkań oraz liczby miejsc parkingowych (z podziałem na parking naziemny oraz liczbę miejsc postojowych zlokalizowanych na parkingach podziemnych) oraz doprowadzenia do zgodności treści wniosku z załącznikiem graficznym. Ponadto należy podać powierzchnię przekształconą na: garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów realizowanych na potrzeby planowanej inwestycji mieszkaniowej, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Powyższe informacje są niezbędne do określenia czy planowana inwestycja jest przedsięwzięciem mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a co za tym idzie czy wystąpiła potrzeba uzyskania przez wnioskodawcę tzw. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

Natomiast Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków zauważył, że planowana inwestycja jest położona w strefie ochrony archeologicznej od stanowiska 56-51/93. W przedłożonym przez inwestora wniosku nie zamieszczono ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w zakresie ochrony archeologicznej. Wniosek należy uzupełnić poprzez dodanie zapisów mówiących o nakazie przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji warunkujących robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny zaopiniował negatywnie przedstawiony wniosek ze względu na jego braki, nieuwzględnienie ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kutna w zakresie podstawowego przeznaczenia analizowanego terenu oraz brak uzasadnienia, dlaczego dla przedmiotowego przedsięwzięcia skorzystano z warunku określonego w art. 5 ust. 4 specustawy mieszkaniowej.

W dniu 27 grudnia 2023 r. Inwestor przedłożył wniosek zmieniony zgodnie z wytycznymi przedstawionymi przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zmiana polegała na podaniu precyzyjnej liczby mieszkań i liczby miejsc parkingowych, powierzchni przeznaczonej do przekształcenia w związku z realizacją inwestycji oraz uwzględnieniu zapisów dot. ochrony archeologicznej. Inwestor do wniosku załączył skorygowaną koncepcję oraz załączniki graficzne.

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

Prezydent Miasta Kutno na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kutno poprzez obwieszczenie z dnia 29 grudnia 2023 r. poinformował o zmianie wniosku oraz o możliwości składania przez zainteresowanych uwag. Powyższe informacje zostały również wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kutno. Uwag nie wniesiono.

Zmieniony wniosek ponownie przesłano do uzgodnienia Łódzkiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków oraz przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zmieniony wniosek uzyskał uzgodnienie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W dniu 9 stycznia 2024 r. Inwestor przedłożył ponownie zmieniony wniosek, zgodnie z wytycznymi Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego.

Prezydent Miasta Kutno na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kutno poprzez obwieszczenie z dnia 11 stycznia 2024 r. poinformował o ponownej zmianie wniosku oraz o możliwości składania przez zainteresowanych uwag do udostępnionego wniosku.

Ponownie zmieniony wniosek przesłano do zaopiniowania Łódzkiemu Państwowemu Wojewódzkiemu Inspektorowi Sanitarnemu, który ostatecznie zaopiniował go pozytywnie.

Do ponownie zmienionego wniosku w dniu 9 lutego 2024 r. wpłynęła uwaga Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla „Dzika Róża” reprezentowanej przez Radę Mieszkańców. Sprzeciw dotyczył zbyt dużego natężenia ruchu samochodowego na obszarze nowo powstającego osiedla, problemów komunikacyjnych dotyczących dróg wewnętrznych oraz problemów z włączeniem się do ruchu z dróg wewnętrznych na drogi gminne ul. Oporowską i ul. Andrzeja Wajdy. Termin składania uwag, do wniosku opublikowanego w BIP dnia

11 stycznia 2024 r., upłynął 1 lutego 2024 roku. W związku z powyższym uwaga mieszkańców wpłynęła po upływie wyznaczonego terminu.

Zgodnie z opinią Wydziału Ochrony Środowiska i Zieleni Miejskiej Urzędu Miasta Kutno z dnia 26 stycznia 2024 r., przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.), wobec czego nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia.

Dla obszaru objętego planowaną inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Kutnie przy ulicy Oporowskiej uchwalony uchwałą nr XVII/158/19 Rady Miasta Kutno z dnia 29 listopada 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 160). Zgodnie z ustaleniami ww. planu, działki położone w Kutnie przy ul. Oporowskiej w obrębie 2 – Grunwald:

1) oznaczone nr ewid.: 22/3, 22/4, 22/5, 22/6 - znajdują się na terenie oznaczonym symbolem 1.U – teren zabudowy usługowej,

2) oznaczona nr ewid. 22/7 - znajduje się na terenie oznaczonym symbolami: 3.UC - teren zabudowy usługowej - w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 1.U - teren zabudowy usługowej, 3.KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

3) oznaczona nr ewid. 24/3 - znajduje się na terenie oznaczonym symbolami: 3.UC - teren zabudowy usługowej - w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², 3.KDD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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. Dla terenu miasta Kutna nie podjęto uchwały 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 na terenie oznaczonym symbolem UC - tereny usługowe. 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 pkt 2 warunek

niesprzeczności ze Studium nie dotyczy terenów, na których może być zlokalizowany obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Inwestor, opierając się na przywołanym wyżej ustaleniu art. 5 ust. 3 i art. 5 ust. 4 pkt 2 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. Oporowskiej poprzez drogę wewnętrzną i z ul. Wajdy,

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 ust. 2 pkt 2 tzw. specustawy mieszkaniowej, zakłada się, że inwestycja będzie zamieszkała przez 900-1350 mieszkańców, z czego w wieku szkolnym (szkoła podstawowa) 63-94 dzieci. W odległości do 3000 m od planowanej inwestycji znajdują się następujące placówki oświatowe, które zgodnie z zaświadczeniem znak: EDU.440.3.2023.ŁP.3 z dnia 14.11.2023 r., mogą przyjąć odpowiednią liczbę dzieci:

- Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Tadeusza Kościuszki w Kutnie, ul. Zamoyskiego 1,
- Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Kutnie, ul. Staszica 6,
- Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Mikołaja Kopernika w Kutnie, ul. Narutowicza 22,
- Szkoła Podstawowa Nr 6 im. Marii Skłodowskiej-Curie w Kutnie, ul. Łąkoszyńska 9,
- Szkoła Podstawowa Nr 7 im. Adama Mickiewicza w Kutnie, ul. Troczewskiego 2,
- Szkoła Podstawowa Nr 9 im. Władysława Jagiełły w Kutnie, ul. Wł. Jagiełły 6,

d) spełnia wymóg dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu. Na podstawie wytycznych zawartych w art. 17 ust. 4 specustawy mieszkaniowej zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację zabudowy w odległości nie większej niż 3000 m od takich obiektów. Planowana liczba mieszkańców wynosi 900-1350, zatem powierzchnia terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu znajdujących się w tej odległości musi być większa niż 3600 m² – 5400 m². W odległości mniejszej niż wynika z wymogu ustawy, bo 1000-2000 m znajdują się ogólnodostępne tereny rekreacji i wypoczynku oraz sportu:

- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kutnie – Aquapark Kutno przy ul. Kościuszki – powierzchnia terenu 1,89 ha, odległość 2000 m,

- Stadion Miejski im Henryka Reymana w Kutnie przy ul. Kościuszki – powierzchnia 4,24 ha, odległość 1500 m,

- Park miejski im Romualda Traugutta – powierzchnia ca. 4,2 ha, odległość 1000 m.

W ulicy Oporowskiej, na terenie działki inwestora przebiega miejska sieć wodociągowa, natomiast w sąsiedztwie działki inwestora w ul. Wajdy przebiega sieć kanalizacji sanitarnej, 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 od gestora o możliwości podłączenia do istniejącej sieci elektroenergetycznej. W zakresie zaopatrzenia w ciepło oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, na podstawie oszacowanego zapotrzebowania uzyskano zapewnienie o możliwości podłączenia przedmiotowej inwestycji do lokalnej kotłowni zlokalizowanej na działce o nr ewid. 24/3. W zakresie odprowadzania wód opadowych zastosowane będą rozwiązania w zakresie powierzchniowego

odprowadzania z możliwością retencji, bez konieczności podłączenia do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. ???

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.

Planowana inwestycja zakłada budowę 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości od VI do VII kondygnacji, tym samym zgodnie z zapisami art. 17 ust. 7 specustawy mieszkaniowej zaszła konieczność przeprowadzenia analizy, na podstawie której została wyznaczona maksymalna wysokość budynków objętych inwestycją. W obszarze wyznaczonym przez odległość 500m mierzona od projektowanych budynków znajdują się budynki o wysokości VII kondygnacji. Są to dwa budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane na osiedlu „Dzika Róża” przy ul. Oporowskiej 22A i 22B oraz budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany przy ul. Oporowskiej 22. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru inwestycyjnego przy ul. Andrzeja Wajdy zlokalizowane są 3 budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości VI kondygnacji.

Mając na uwadze powyższe, 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 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miejscami postojowymi i urządzeniem terenów zieleni i rekreacji oraz placem zabaw w Kutnie przy ul. Oporowskiej 20, na działkach o nr ewid.: 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7 oraz 24/3 (obręb 2 – Grunwald).