

UCHWAŁA NR LXXXI/763/24
RADY MIASTA KUTNO

z dnia 19 marca 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 r. 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 dojeżdż i dojazdów, ciągów pieszo-jezdnym, 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.

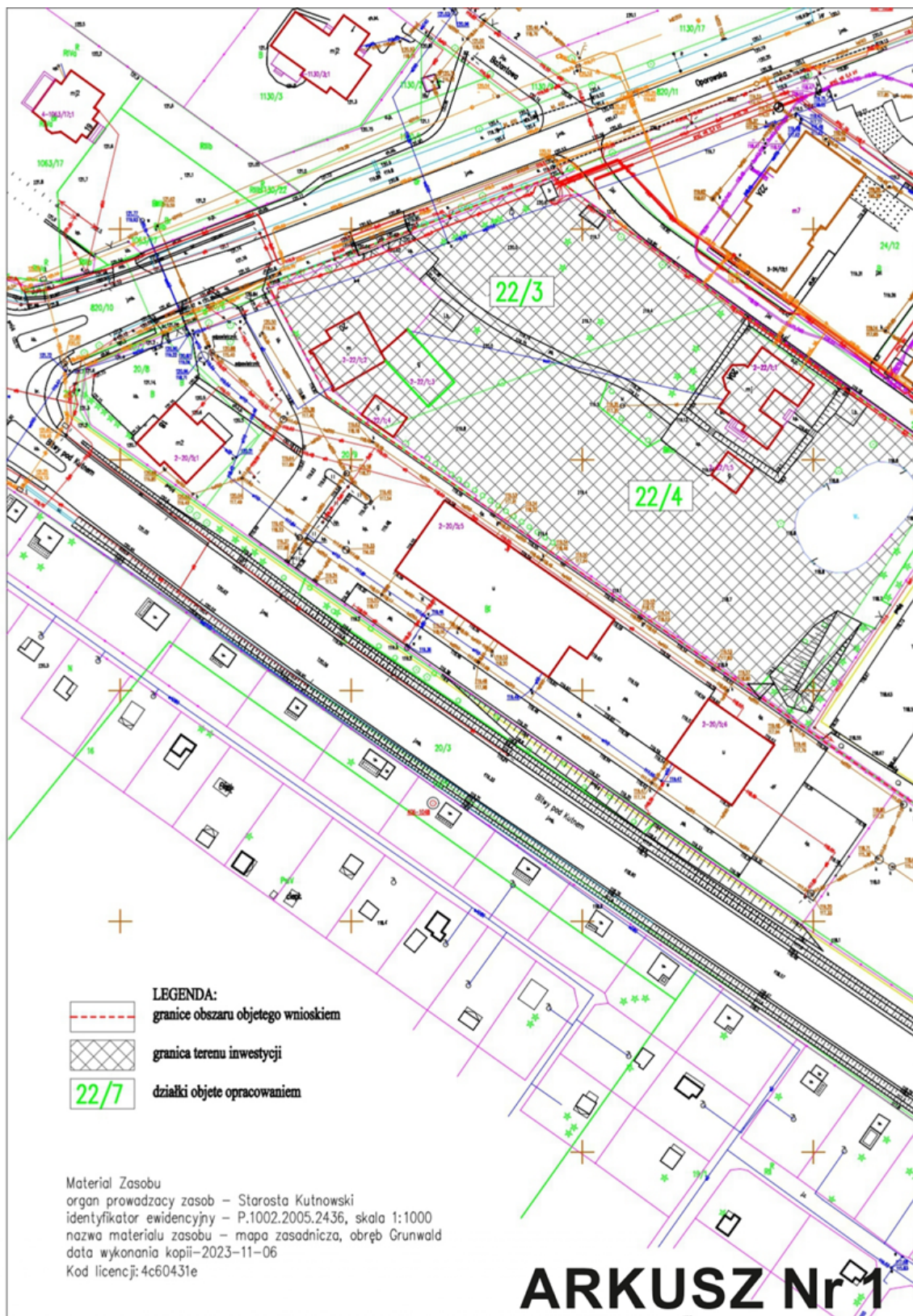
Przewodniczący Rady

Mariusz Sikora

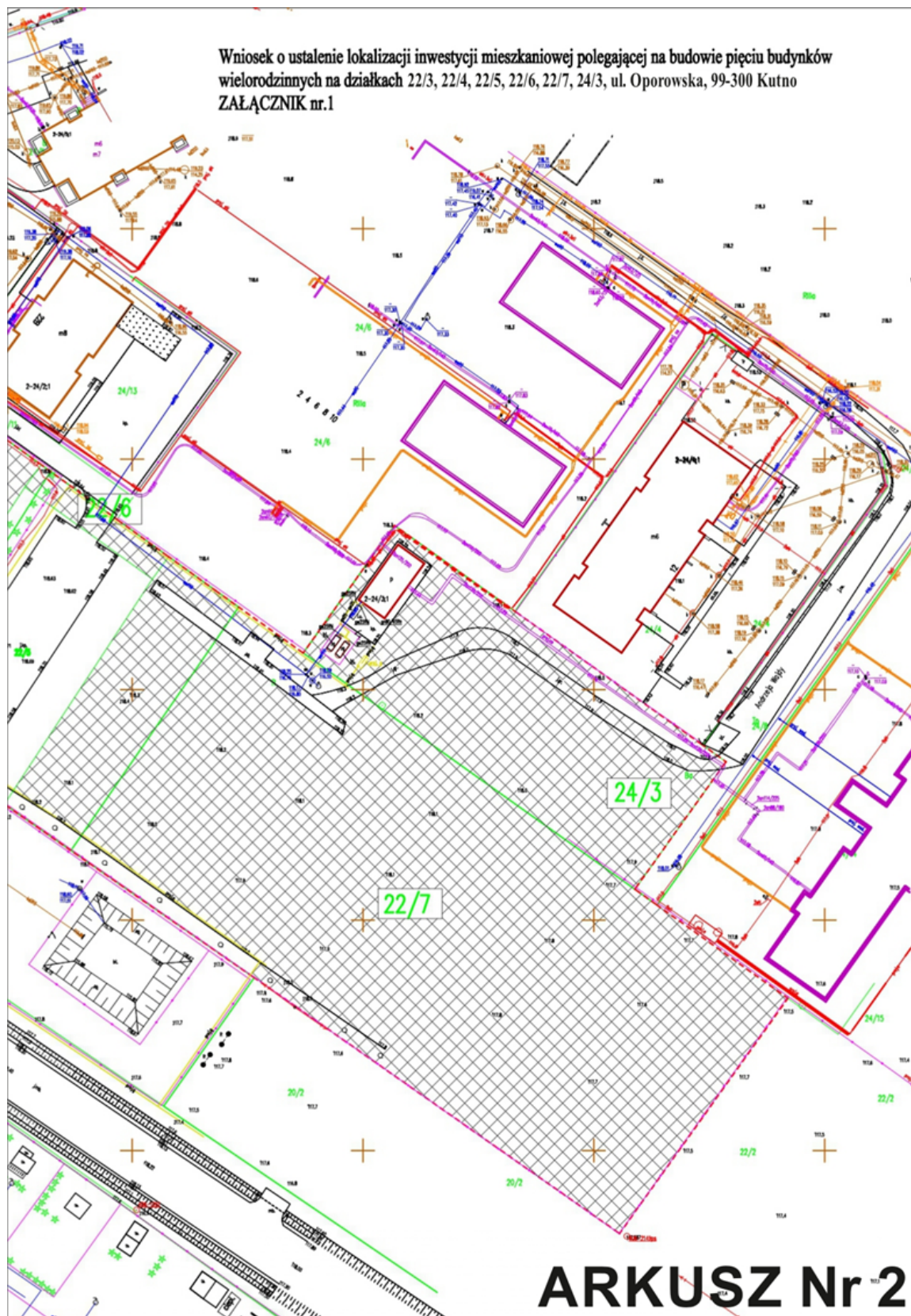
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXI/763/24
Rady Miasta Kutno
z dnia 19 marca 2024 r.

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



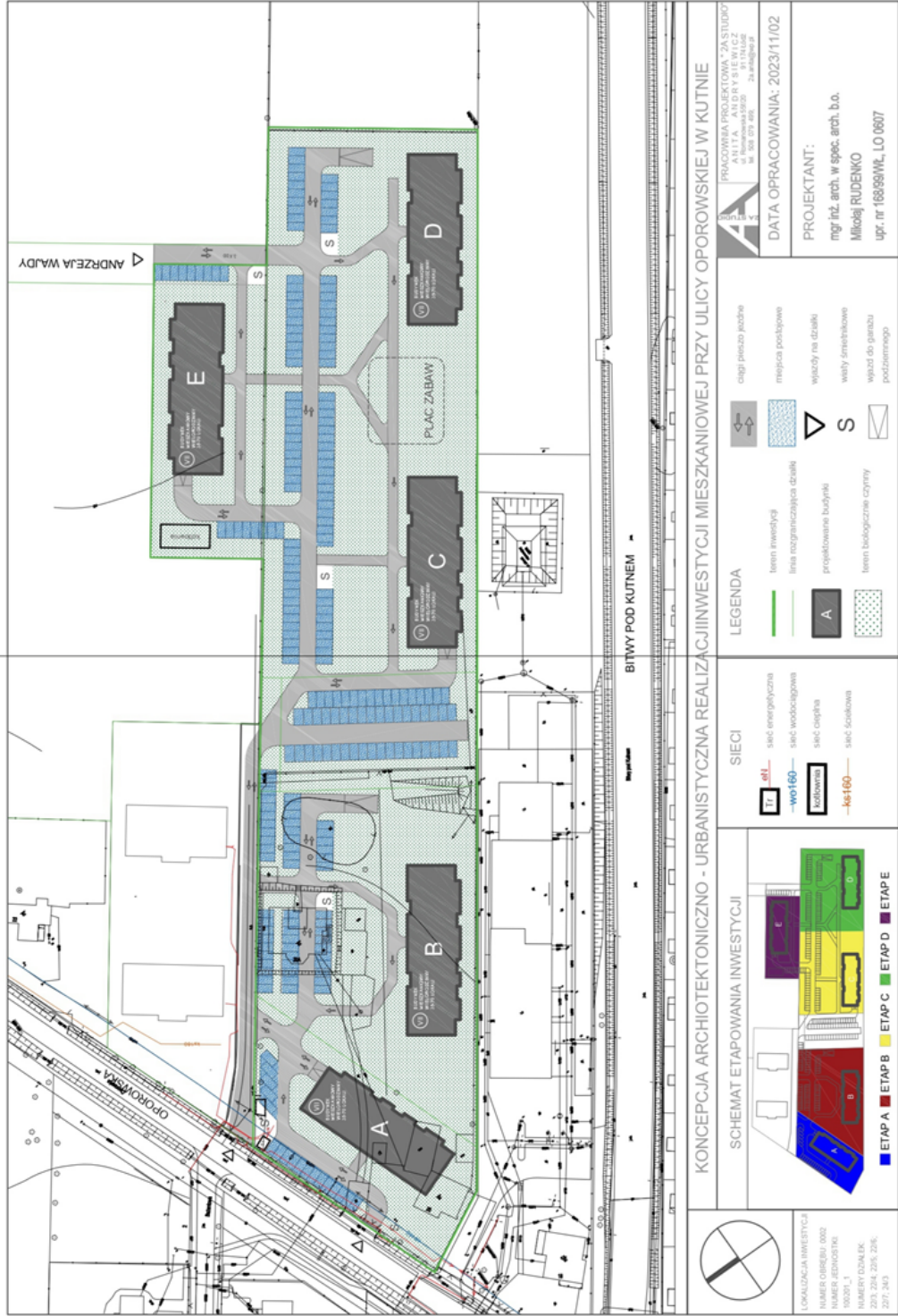
ARKUSZ Nr 2

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXI/763/24
 Rady Miasta Kutno
 z dnia 19 marca 2024 r.

Planowany sposób zagospodarowania terenu

ARKUSZ Nr 2

ARKUSZ Nr 1



<p>PRACOWNIA PROJEKTOWA "ZA STUDIO" ARCH. A. RYBAK, ARCH. B. WŁOCH ul. Włocławek 10, 25-001 Kutno, tel. 25 734 22 00</p>		<p>DATA OPRACOWANIA: 2023/11/02</p>	
<p>PROJEKTANT: mgr inż. arch. w spec. arch. b.o. Miłkołej RUDENKO ul. nr 168/99Wt, LO 0607</p>		<p>LEGENDA</p>	
<p>tereny inwestycji</p>	<p>linia rozgraniczająca działki</p>	<p>ciąg przebiegający</p>	<p>miejsca postojowe</p>
<p>projektowane budynki</p>	<p>teren biologicznie czynny</p>	<p>wycięty na działki</p>	<p>wstwy smolistowe</p>
<p>SIECI</p>	<p>SCHEMAT ETAPOWANIA INWESTYCJI</p>	<p>wjazd do garażu podziemnego</p>	<p>ETAP A</p>
<p>siatka energetyczna</p>	<p>siatka wodociągowa</p>	<p>siatka ciepła</p>	<p>ETAP B</p>
<p>siatka wodociągowa</p>	<p>siatka ciepła</p>	<p>siatka szkalowa</p>	<p>ETAP C</p>
<p>siatka ciepła</p>	<p>siatka szkalowa</p>	<p>siatka szkalowa</p>	<p>ETAP D</p>
<p>siatka szkalowa</p>	<p>siatka szkalowa</p>	<p>siatka szkalowa</p>	<p>ETAP E</p>
<p>LOKALIZACJA INWESTYCJI</p>	<p>NUMER OBRĘBKI 0002</p>	<p>NUMER JEDNOSTKI 00001_1</p>	<p>NUMERY DZIAŁEK: 209, 204, 206, 206, 206, 207, 203</p>

ARKUSZ Nr 1

