

UCHWAŁA NR/18
Rady Miejskiej w Opocznie
z dnia 2018 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Partyzantów w Opocznie

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r. poz. 1496) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) Rada Miejska w Opocznie uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z instalacjami i urządzeniami budowlanymi na działkach nr ewid. 80/5, 54/8, 79, 213/1 w obrębie 6 miasta Opoczno, przy ul. Partyzantów.

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

§ 3. Dla każdego z budynków ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkania – 35 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkania – 75 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 12;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 25.

§ 4. 1. Zamierzona inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w terenie niezabudowanym i niezagospodarowanym, graniczącym z drogą gminną klasy Z – ulicą Partyzantów.

2. Przez teren poprowadzone zostaną przyłącza do sieci uzbrojenia przebiegających w pasie drogowym ul. Partyzantów.

3. Na terenie inwestycji mieszkaniowej wybudowane zostaną:

- 1) dwa budynki mieszkaniowe wielorodzinne;
 - 2) zjazd z drogi gminnej;
 - 3) parking;
 - 4) wiaty śmietnikowe;
 - 5) dojścia do budynków, parkingu i wiaty śmietnikowej;
 - 6) dojazd do parkingu i wiaty śmietnikowej;
4. Pozostały teren zostanie zagospodarowany uporządkowaną zielenią niską.

§ 5. 1. Obsługa komunikacyjna inwestycji mieszkaniowej zjazdem publicznym z ul. Partyzantów.

2. Każdy z projektowanych budynków mieszkalnych zostanie niezależnie podłączony poprzez projektowane przyłącza do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej, gazowej.

3. Do sieci kanalizacji deszczowej zostanie zaprojektowane przyłącze obsługujące oba budynki i parking.

§ 6. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do każdego z budynków:

- a) na wodę – ok. 330 m³/ miesiąc,
- b) na energię elektryczną – ok. 100 kW;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą dla celów przygotowania ciepłej wody i ogrzewania w oparciu o przyłącze do sieci gazowej dla każdego lokalu mieszkalnego oddzielnie;
- 3) ścieki sanitarne odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Partyzantów;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Partyzantów;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z parkingu za pośrednictwem urządzeń podczyszczających - separatora substancji ropopochodnych do sieci kanalizacji deszczowej w ul. Partyzantów;
- 6) liczba miejsc postojowych minimum 30 plus jedno miejsce dla osoby niepełnosprawnej;
- 7) gromadzenie odpadów stałych z zastosowaniem segregacji do pojemników umieszczonych w wiacie śmietnikowej i zapewnienie ich regularnego wywozu poprzez firmę posiadającą wymagane prawem zezwolenia.
- 2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia terenu, na którym ma być zlokalizowana inwestycja mieszkaniowa – ok. 3100 m²;
 - 2) powierzchnia zabudowy dwoma budynkami mieszkalnymi – 720 m² ± 20%;
 - 3) powierzchnia zabudowy wiatą śmietnikową – 12 m² ± 20%;
 - 4) powierzchnia terenów utwardzonych (chodniki, zjazd, parking) – 1400 m² ± 20%;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna ok. 30% terenu objętego inwestycją mieszkaniową ± 15%;
 - 6) budynki mieszkalne wielorodzinne zorientowane frontem do ul. Partyzantów;
 - 7) lokalizacja parkingu w północnej części terenu inwestycji mieszkaniowej;
 - 8) lokalizacja wiaty śmietnikowej w południowej części parkingu;
 - 9) lokalizacja zieleni urządzonej niskiej w zachodniej części terenu, wokół budynków i poprzez wypełnienie powierzchni nieutwardzonych;
- 3. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

- 1) parametry techniczne dla każdego z budynków mieszkalnych:
 - a) szerokość elewacji frontowej – 30 m ± 20%;
 - b) wysokość całkowita – 13,5 m ± 20%;
 - c) wymiary rzutu poziomego budynku: 12 m x 30 m ± 20%;
 - d) dach płaski o kącie pochylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
 - e) liczba kondygnacji – 4;
- 2) parametry techniczne dla wiaty śmietnikowej:
 - a) wymiary rzutu poziomego 3 m x 4 m ± 20%;
 - b) wysokość całkowita 3 m ± 20%;
 - c) dach jednospadowy o kącie pochylenia połaci dachowej nie większym niż 30°;
- 3) inwestycja mieszkaniowa nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko:
 - a) ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) odpady komunalne będą segregowane i gromadzone w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych w wiacie śmietnikowej;
 - c) zastosowanie gazu dla celów przygotowania ciepłej wody i ogrzewania zapewnia minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - d) zastosowanie separatorów przy odprowadzaniu wód opadowych z parkingu zapewnia ochronę wód podziemnych.

§ 8. Inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie w obrębie 6 miasta Opoczno na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i księgach wieczystych:

- 1) nr ewid. 80/5, KW PT1O/00014533/1;
- 2) nr ewid. 54/8, KW PT1O/00014533/1;
- 3) nr ewid. 79, KW PT1O/00030630/9;
- 4) nr ewid. 213/1, KW PT1O/00014533/1.

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

- 1) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej,
- 2) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Opoczna.

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

§ 12. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Rysunek studium określa jednostkę C1, jako obszar preferowany do zabudowy jednorodzinnej.

Biorąc pod uwagę utrwaloną linię orzeczniczą sądów administracyjnych podkreślającą prymat tekstu uchwały nad rysunkiem, uznać należy, że planowana inwestycja, aczkolwiek nie do końca odpowiada preferencjom przeznaczenia terenu określonym na rysunku studium, to jednak mieści się w ramach ustaleń zapisanych w tekście studium preferujących przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe, a zatem nie jest sprzeczna z zapisami obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opoczno.

W sprawie zamierzonej inwestycji mieszkaniowej nie zgłoszono uwag. W opinii przedłożonej przez Wojewodę Łódzkiego a obejmującej zakres wynikający z wymogów obrony cywilnej, wskazano na wiele aspektów, które należy uwzględnić przy projektowaniu inwestycji mieszkaniowej. Część z nich uwzględniono w niniejszym projekcie uchwały. Pozostałe w zakresie w jakim odpowiadają one uwarunkowaniom przedmiotowej inwestycji winny być uwzględnione w projekcie budowlanym, jako że wynikają z obowiązujących przepisów prawa. Zgodnie z wymogami ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących wszystkie opinie i uwagi były na bieżąco przekazywane wnioskodawcy, który ma prawo modyfikować swój wniosek do czasu podjęcia uchwały.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 ustawy rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Ustęp 5 tegoż artykułu mówi, że termin ten może być przedłużony o 30 dni, a o wydłużeniu terminu należy powiadomić inwestora podając powody opóźnienia. W przedmiotowym przypadku termin 60 dniowy upłynął w dniu 16 grudnia 2018 r. Z uwagi na niemożność podjęcia uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w terminie 60 dni od złożenia przez Wolpol Sp. z o.o. wniosku zawiadomiono inwestora o wydłużeniu terminu do 31 grudnia 2018r. Przyczyną niemożności podjęcia uchwały w 60-dniowym terminie był zaplanowany wcześniej terminarz sesji Rady Miejskiej w Opocznie, który nie przewidywał posiedzeń Rady w I połowie grudnia. Podjęcie uchwały w listopadzie nie było możliwe ponieważ nie upłynął jeszcze 21 dniowy termin na przekazanie opinii przez organy określone w art. 12 niniejszej ustawy. Termin na przekazanie opinii przez Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi upłynął w dniu 29 listopada 2018r. Rada, podejmując uchwałę, 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.

Burmistrz przekłada Radzie gminy projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. W przypadku, gdy wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz przekłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Podkreślić należy, że jednym z podstawowych problemów z jakim boryka się gmina Opoczno jest problem braku mieszkań. Jednocześnie w ostatnich latach obserwuje się wzrost zainteresowania budownictwem mieszkaniowym wielorodzinnym. Opisywany wniosek wychodzi naprzeciw tym oczekiwaniom i zasługuje uwzględnienie.

SKALA 1:500

LEGENDA:

- GRANICE TERENU INWESTYCJI
- 1** BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY
- S** WIATA ŚMIETNIKOWA
- P** MIEJSCE POSTOJOWE DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
- PN** MIEJSCE POSTOJOWE DLA OSÓB NIEPEŁNOSPRAWNYCH
- TEREN UTWARDZONY (MIEJSCA POSTOJOWE DROGI MANEWRÓWE)
- TEREN UTWARDZONY (CIĄGI PIESZE)
- TEREN UTWARDZONY (TEREN AKTYWNY BIOLOGICZNIE)
- g** KONCEPCJA LOKALIZACJI PRZYŁĄCZA GAZU
(PRZEWIDUJE SIĘ INDYWIDUALNE PRZYŁĄCZA DO KAŻDEGO BUDYNKU)
- w** KONCEPCJA LOKALIZACJI PRZYŁĄCZA WODY
(PRZEWIDUJE SIĘ INDYWIDUALNE PRZYŁĄCZA DO KAŻDEGO BUDYNKU)
- ks** KONCEPCJA LOKALIZACJI PRZYŁĄCZA KANALIZACJI SANITARNEJ
(PRZEWIDUJE SIĘ INDYWIDUALNE PRZYŁĄCZA DO KAŻDEGO BUDYNKU)
- kd** KONCEPCJA LOKALIZACJI PRZYŁĄCZA KANALIZACJI DESZCZOWEJ
(PRZEWIDUJE SIĘ JEDNO PRZYŁĄCZE DO OBU BUDYNKÓW)

