

Projekt

z dnia 21 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA CHEŁMNA**

z dnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 377/6, obręb 1 położonej przy ul. Biskupiej 23 w Chełmnie

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 609, zm. poz. 721.) w związku z art. 7, ust. 4, art. 8 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 Chełmna uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej o następujących parametrach:

- 1) Rodzaj inwestycji: budowa domu mieszkalnego wielorodzinnego, wraz z infrastrukturą towarzyszącą - garażem podziemnym, parkingiem naziemnym, drogami dojazdowymi i placami manewrowymi, zielenią urządzonej oraz infrastrukturą techniczną,
- 2) Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową: zgodnie z załącznikiem mapowym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:
 - a) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 1600 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań - 2000 m²,
- 4) Minimalna i maksymalna liczba mieszkań:
 - a) minimalna liczba mieszkań - 31,
 - b) maksymalna liczba mieszkań - 35,

§ 2. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonej na działalność handlową lub usługową - nie określa się,

§ 3. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu będą wyglądały następująco:

- 1) Obszar przewidziany pod inwestycję mieszkaniową obejmuje teren dawnego browaru, z którego zachowała się zabudowa gospodarcza oraz prawdopodobnie w gruncie relikty fundamentów obiektów nieistniejących,
- 2) Przewiduje się usunięcie istniejącej zabudowy gospodarczej kolidującej z lokalizacją budynku mieszkalnego wielorodzinnego i zabudowę zgodnie z projektem zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) Przewiduje się następujące działania z zakresu uzbrojenia terenu:
 - a) budowa przyłączy: wodociągowego, kanalizacyjnego sanitarnego, kanalizacyjnego deszczowego, energetycznego, gazowego,
 - b) budowa następujących urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem budynku:
 - oświetlenie terenu,
 - utwardzone miejsca postojowe,
 - miejsce do składowanie odpadów - wiata śmietnikowa,
 - zielen urządzonej.

§ 4. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, będzie polegało na wykonaniu przyłączy w następujący sposób:

- a) woda dla celów bytowych - z sieci miejskiej wodociąg w ul. Biskupiej,
- b) woda dla celów przeciwpożarowych - z sieci miejskiej wodociąg w ul. Biskupiej, projektowany hydrant przy budynku,
- c) woda opadowa będzie odprowadzana do kanalizacji deszczowej w ul. Ignacego Danielewskiego,
- d) nieczystości płynne - odprowadzenie grawitacyjne poprzez przyłącze do sieci kanalizacyjnej (studni na działce nr 377/5, pbr/ 1),
- e) odpady komunalne - deponowane w wiacie śmietnikowej, odbiór i unieszkodliwianie zgodnie z przepisami szczególnymi oraz zasadami określonymi dla miasta Chełmna,
- f) zaopatrzenie w ciepło - z własnej kotłowni,
- g) zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci w ul. Biskupiej,
- h) zaopatrzenie w gaz ziemny - z gazociągu w ulicy Ignacego Danielewskiego,

§ 5. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej obejmująca określenie:

1) Zapotrzebowania na media (uzbrojenie terenu):

- a) zapotrzebowanie na wodę na cele bytowe: 9125 m³/rok,
- b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do kanalizacji miejskiej: 9125 m³/rok,
- c) zapotrzebowanie na moc przyłączeniową sieci elektroenergetycznej o niskim napięciu: 50.000 kWh/rok,
- d) zapotrzebowanie na moc cieplną z własnego źródła ciepła: 69.614,05 kWh/rok,
- e) zapotrzebowanie na gaz:
 - do wytworzenia ciepłej wody użytkowej: 18.985,65 kWh/rok,
 - do celów grzewczych: 50.628,40 kWh/rok,
- f) niezbędna liczba miejsc postojowych - 35 zostanie zabezpieczona poprzez wykonanie parkingu podziemnego (pod budynkiem mieszkalnym) na 11 miejsc oraz parkingu naziemnego na 24 miejsca,
- g) sposób zagospodarowania odpadów: zaprojektowano lokalizację wiaty śmietnikowej, selekcja odpadów i ich odbiór zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) Planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) planowany sposób zagospodarowania terenu - zaplanowano usunięcie istniejącej zabudowy gospodarczej a następnie realizacja inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej - jeden budynek mieszkalny wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, zielenią urządzoną oraz miejscami postojowymi. W zagospodarowaniu terenu przewidziano wykonanie: chodnika o szerokości minimum 1,5 m, utwardzenie terenu pod drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6 m, opaskę wokół budynku z płyt betonowych, lampy oświetlające teren działki, miejsca składowania odpadów wraz z wiatą śmietnikową, miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

b) charakterystyka zabudowy:

- powierzchnia działki: 6.381,0 m²,
- powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 873,97 m² co stanowi 13,70 % powierzchni działki,
- powierzchnia utwardzona (dojścia, dojazdy, opaska): 645,0 m² co stanowi 10,10 % powierzchni działki,
- powierzchnia parkingu: 305,50 m² co stanowi 4,79 % powierzchni działki,
- powierzchnia pod wiatą śmietnikową: 24,0 m² co stanowi 0,38 % powierzchni działki,

- powierzchnia biologicznie czynna: 4.532,53 m² co stanowi 71,03 % powierzchni działki,

c) przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych: projektuje się wykonanie następujących obiektów budowlanych i urządzeń:

- budynek mieszkalny wielorodzinny z parkingiem podziemnym,
- chodniki o szerokości minimum 1,5 m,
- utwardzenie terenu pod drogi wewnętrzne o szerokości minimum 6 m,
- opaska wokół budynku z płyt betonowych,
- lampy oświetlające teren działki,
- miejsce składowania odpadów wraz z wiatą śmietnikową,
- miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

d) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony w formie graficznej - załącznik nr 3,

3) Charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

a) parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej (budynku mieszkalnego wielorodzinnego):

- wysokość zabudowy: 9,96 m,
- liczba kondygnacji: 1 - kondygnacja podziemna, 2 kondygnacje pełne nadziemne, 1 kondygnacja - poddasze użytkowe (mieszkalne),
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: dach dwuspadowy (mansardowy) kąt nachylenia część połaci od elewacji - 45°, górna część połaci - 5°,
- kubatura budynku mieszkalnego wielorodzinnego: 1760,50m³,

b) dane charakteryzujące wpływ realizacji inwestycji na środowisko:

- woda do celów bytowych i przeciwpożarowych będzie dostarczana z istniejącej sieci wodociągowej - nie przewiduje się wykonywania własnego ujęcia,
- oczyszczenie ścieków powstających podczas funkcjonowania budynku będzie wykonywane przez oczyszczalnię miejską, ścieki zostaną do niej dostarczone za pośrednictwem przyłącza od budynku do kanalizacji miejskiej,
- hałas powstały podczas eksploatacji urządzeń technicznych w budynku (pompy, kotły, wentylatory, itd.) nie przekroczy wymaganych norm,
- budynek zrealizowany będzie na terenie uprzednio zurbanizowanym (zabudowania po dawnym browarze) czyli jego realizacja nie spowoduje zmniejszenia powierzchni przyrodniczej,
- realizacja inwestycji odbywać się będzie na terenie Chełmińskiego Parku Krajobrazowego jednak jej lokalizacja nie spowoduje pogorszenia walorów środowiskowych i nie jest sprzeczna z celami ochrony parku,
- inwestycja nie jest zaliczona do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga przeprowadzenia postępowania administracyjnego w tym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- w ramach realizacji przedmiotowej inwestycji wyklucza się uciążliwość dla środowiska, która wykraczałaby poza granicę działki oraz podejmowanie działalności gospodarczej mogącej powodować zanieczyszczenia lub inne formy degradacji środowiska przyrodniczego.

§ 6. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zostaną zrealizowane na nieruchomości stanowiącej działkę nr 377/6, obręb nr 1 wpisaną do księgi wieczystej KW TO1C/00031790/4 położoną przy ul. Biskupiej 23 w Chełmnie (86-200).

§ 7. Nie wskazuje się 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.

§ 8. Nie wskazuje się 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.

§ 9. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- a) teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w granicach Chełmińskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków:

- a) teren inwestycji objęty jest ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków decyzją z dnia 30.04.1953 r. pod nr A/1513 - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, w tym decyzjami wydanymi przez wojewódzkie konserwatora zabytków,
- b) na terenie realizacji inwestycji znajdują się obiekty umieszczone w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków - ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi dla obiektów umieszczonych w ewidencji zabytków, w tym decyzjami wydanymi przez wojewódzkie konserwatora zabytków,
- c) teren realizacji inwestycji objęty jest ochroną archeologiczną, ustala się nakaz uwzględnienia ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;

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

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Miasto Chełmno.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miasta Chełmna
z dnia sierpnia 2024 r.

Planowany sposób zagospodarowania terenu w formie graficznej

Wizualizacja budynku



UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miasta Chełmna w sprawie w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr 377/6, obręb 1 położonej przy ul. Biskupiej 23 w Chełmnie

Na terenie nieruchomości położonej przy ul. Biskupiej 23 - dz. nr 377/6, obr. 1 w Chełmnie, Chełmińska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa z siedzibą przy ul. Dworcowej 1 w Chełmnie planuje realizację inwestycji mieszkaniowej - budowę domu mieszkalnego wielorodzinnego. Na przedmiotowej nieruchomości obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr XVIII/131/2020 Rady Miasta Chełmna z dnia 15 kwietnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Kuj. – Pom. z dnia 28 kwietnia 2020 r. poz. 2216.), zgodnie z którą przedmiotowy obszar znajduje się w terenie oznaczonym symbolem 25MW/U. Teren ten przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową. W planie określono charakterystyczne elementy inwestycji jak intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną, liczbę miejsc postojowych, rodzaj dachu i dopuszczalne kąty pochylenia połączy itd. Na przedmiotowej działce znajdują się budynki gospodarcze stanowiące pozostałość po zabudowaniach związanych z funkcjonowaniem browaru w tym miejscu w przeszłości. Obiekty te, umieszczone zostały w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, jednak ich stan i niewielkie walory zabytkowe sprawiły, że Kujawsko - Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Toruniu dopuścił ich rozbiórkę. Na miejscu rozebranych budynków przewiduje się budowę nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z parkingiem, zielenią i niezbędną infrastrukturą techniczną. Zarówno rozbiórka istniejącej zabudowy jak i realizacja nowego obiektu mieszkalnego czy usługowego są uwzględnione i dopuszczalne w obowiązującym planie zagospodarowania. Jedyną rozbieżnością, mającą wpływ na możliwości inwestycyjne pomiędzy zamierzeniem inwestora a ustaleniami planu miejscowego jest kąt pochylenia połączy dachowych i forma dachu. Plan przewiduje dach dwuspadowy, symetryczny o kacie pochylenia połączy dachowych 25 - 45 stopni natomiast w projekcie budowlanym opracowany przez inwestora zaproponowano dach mansardowy czyli o innej konstrukcji i kątach pochylenia połączy niż przewidywał to plan miejscowy. Ta różnica w projekcie i zapisach planu uniemożliwia realizację inwestycji w wersji zaproponowanej przez inwestora. W takiej sytuacji jest kilka możliwości rozwiązania tego problemu. Jedną z nich jest zmiana ustaleń planu miejscowego co niestety jest procesem długotrwałym i kosztownym. Inną możliwością jest przeprojektowanie konstrukcji dachu (dostosowując go do ustaleń planu) co spowodowałoby jednak zmniejszenie liczby mieszkań możliwych do wykonania. Trzecią możliwością jest skorzystanie z 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.), która pozwala na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o liczbie lokali nie mniejszej niż 25 w miejscach gdzie nie ma planu zagospodarowania ale także w przypadku gdy taki plan obowiązuje. Ustawa ta pozwala (pod określonymi warunkami) na realizację zabudowy mieszkaniowej, jeśli tak zdecyduje rada miasta. Inwestor składa rozbudowany wniosek, szczegółowo opisując jaką inwestycję chciałby zrealizować natomiast rada akceptuje takie rozwiązanie lub je odrzuca. Uchwała w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest formą uproszczonego planu miejscowego i zastępuje plan obowiązujący. Zachowana jest uproszczona forma konsultacji społecznych poprzez zawiadomienie o realizacji przedmiotowej inwestycji i możliwości składania uwag. Przed podjęciem niniejszej uchwały, wniosek wraz z dokumentacją jest uzgadniany i opiniowany przez organy wskazane w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Podczas prowadzenia tej procedury uzyskano pozytywną opinię o realizacji inwestycji od Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy, Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz uzgodnienie zarządcy drogi gminnej, którym jest Burmistrz Miasta Chełmna. Pozostałe organy w wyznaczonym terminie nie wypowiedziały się co należy traktować odpowiednio jako uzgodnienie lub pozytywną opinię. W terminie od 17 lipca 2024 r. do 7 sierpnia 2024 r. była możliwość złożenia uwag do realizacji inwestycji objętej wnioskiem, jednak żadna uwaga nie została złożona.

Inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że jest ona zgodna z planem ogólnym gminy oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. (art. 5, ust. 3 w/w ustawy) Na terenie Chełmna nie obowiązuje jeszcze plan ogólny a w takim przypadku należy zbadać zgodność realizacji inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasto Chełmno zatwierdzonym uchwałą Nr XLVII/334/2022 Rady Miasta Chełmna z dnia 22 lutego 2023 r. obszar objęty inwestycją znajduje się w terenie: MS - tereny zabudowy śródmiejskiej 1. Kierunek rozwoju: Funkcja wiodąca - zabudowa śródmiejska: mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa lub mieszkaniowo usługowa wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i układem komunikacyjnym; Funkcja uzupełniająca - mieszkaniowa jednorodzinna, plac publiczny, parkingi, tereny sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, placów gier i zabaw; dopuszcza się zachowanie istniejącej działalności produkcyjnej, o ile nie stanowi uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej. Przewidziano następujące wskaźniki dla nowej zabudowy - powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%, budynki niskie, dominanty architektoniczne do 15 m wysokości. Wymogi te zostały spełnione. Na terenie objętym inwestycją nie utworzono parku kulturowego więc nie zachodzą okoliczności związane z niesprzecznością inwestycji z uchwałą w sprawie parku kulturowego.

Wniosek, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest kompletny, zawiera wszystkie wymagane elementy i załączniki, załączona została między innymi Koncepcja urbanistyczno - architektoniczna sporządzona przez osobę o wymaganych kwalifikacjach. Ponadto wykazano we wniosku, że inwestycja odpowiada standardom lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (określonym w art. 17 w/w ustawy) w tym w zakresie odległości od przystanków komunikacji miejskiej, szkół, terenów zielonych itd.

Reasumując, podjęcie przedmiotowej uchwały pozwoli na realizację inwestycji mieszkaniowej przewidywanej w planie miejscowym, czyli stanowić będzie wypełnienie tego planu. Jedynym odstępstwem jest zmiana formy i konstrukcji dachu, przy czym zostało to zaakceptowane przez Wojewódzkiego Konserwatora w Toruniu. Dzięki realizacji inwestycji objętej niniejszą uchwałą uporządkowany zostanie fragment zabytkowej części miasta, powstanie kolejny budynek o ciekawej architekturze a także kolejne 35 nowych mieszkań, których w mieście bardzo brakuje.