

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KALISZA

z dnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wrocławskiej 8-10 w Kaliszu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 609 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 195) - Rada Miasta Kalisza uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ulicy Wrocławskiej 8-10 w Kaliszu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działki nr 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9 obręb 098 Zagorzynek.

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

§ 3. Ustala się dla inwestycji mieszkaniowej:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 9000 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 9500 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań - 190;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 210.

§ 4. W zakresie inwestycji nie planuje się działalności handlowej i usługowej.

§ 5. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) w ramach planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się budowę 5 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z podziemnymi halami garażowymi wraz z placem zabaw, zielenią urządzoną, miejscem do gromadzenia odpadów w postaci zadaszonyj wiaty, miejscami postojowymi oraz układem komunikacji kołowej i pieszej;
- 2) przyłącza sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej.

§ 6. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) projektowane budynki zostaną podłączone do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, gazowej oraz elektroenergetycznej na podstawie uzyskanych od zarządców sieci warunków przyłączenia;
- 2) obsługa komunikacyjna inwestycji odbywać się będzie zjazdami z drogi publicznej– ul. Wrocławskiej.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie w odniesieniu do jednego budynku:
 - a) zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 78,78 m³/dobę,
 - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) zapotrzebowanie na energię cieplną z sieci gazowej: 150 m³/dobę,
 - d) zapotrzebowanie na energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej: 900 kW,
 - e) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
 - f) sposób zagospodarowania odpadów: na terenie inwestycji zaprojektowano miejsce gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji w formie zadaszonyj wiaty,
 - g) niezbędna liczba miejsc postojowych: minimum 1,5 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,

- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych:
- a) planowany sposób zagospodarowania terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
 - b) charakterystyka zabudowy: projektuje się 3 budynki mieszkalne wielorodzinne o 6 kondygnacjach nadziemnych oraz 1 kondygnacją techniczną i 1 kondygnacją podziemną, 2 budynki mieszkalne wielorodzinne o 4 kondygnacjach nadziemnych oraz 1 kondygnacją techniczną. W planowanej inwestycji nie przewidziano lokali handlowych i usługowych. Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna opiera się na przestrzennym charakterze zabudowy zharmonizowanej z istniejącym otoczeniem, której towarzyszy zieleni pełniącą dominującą funkcję całego założenia;
 - c) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia terenu inwestycji: 16 922,2 m²
 - b) powierzchnia zabudowy: 2 475,5 m²
 - c) powierzchnia biologicznie czynna: 6 650,3 m²
 - d) powierzchnie utwardzone: 6 327,4 m²
 - d) liczba kondygnacji nadziemnych oraz wysokość budynku:
 - 3 budynki: do 6 kondygnacji oraz 1 kondygnacji technicznej i wysokości do 23 m
 - 2 budynki: do 4 kondygnacji oraz 1 kondygnacji technicznej i wysokości do 17 m
 - e) liczba kondygnacji podziemnych: maksymalnie 1
 - f) inwestycja nie stanowi przedsięwzięcia mogącego znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko i nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko przyrodnicze. Budynki zaprojektowano w sposób minimalizujący wpływ na środowisko obszaru inwestycji i jego otoczenie. Wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza oraz emisja hałasu nie będzie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny.

§ 8. Nieruchomości według katastru nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty, objęte inwestycją mieszkaniową wraz z numerami ksiąg wieczystych:

- 1) działka o numerze ewidencyjnym 32/5 (098 Zagorzyniek) księga wieczysta nr KZ1A/00051839/0,
- 2) działka o numerze ewidencyjnym 32/6 (098 Zagorzyniek) księga wieczysta nr KZ1A/00051839/0,
- 3) działka o numerze ewidencyjnym 32/7 (098 Zagorzyniek) księga wieczysta nr KZ1A/00051839/0,
- 4) działka o numerze ewidencyjnym 32/8 (098 Zagorzyniek) księga wieczysta nr KZ1A/00051839/0,
- 5) działka o numerze ewidencyjnym 32/9 (098 Zagorzyniek) księga wieczysta nr KZ1A/00051839/0.

§ 9. W ramach planowanej inwestycji nie występują 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.

§ 10. W ramach planowanej inwestycji występuje nieruchomość, o której mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 1 (098 Zagorzyniek), księga wieczysta nr KZ1A/00058652/4.

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

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, zgodnie z wymogami ustawy Prawo Ochrony Środowiska;

2) teren objęty inwestycją nie znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Rozdział 2.
Postanowienia końcowe

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

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kalisza.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

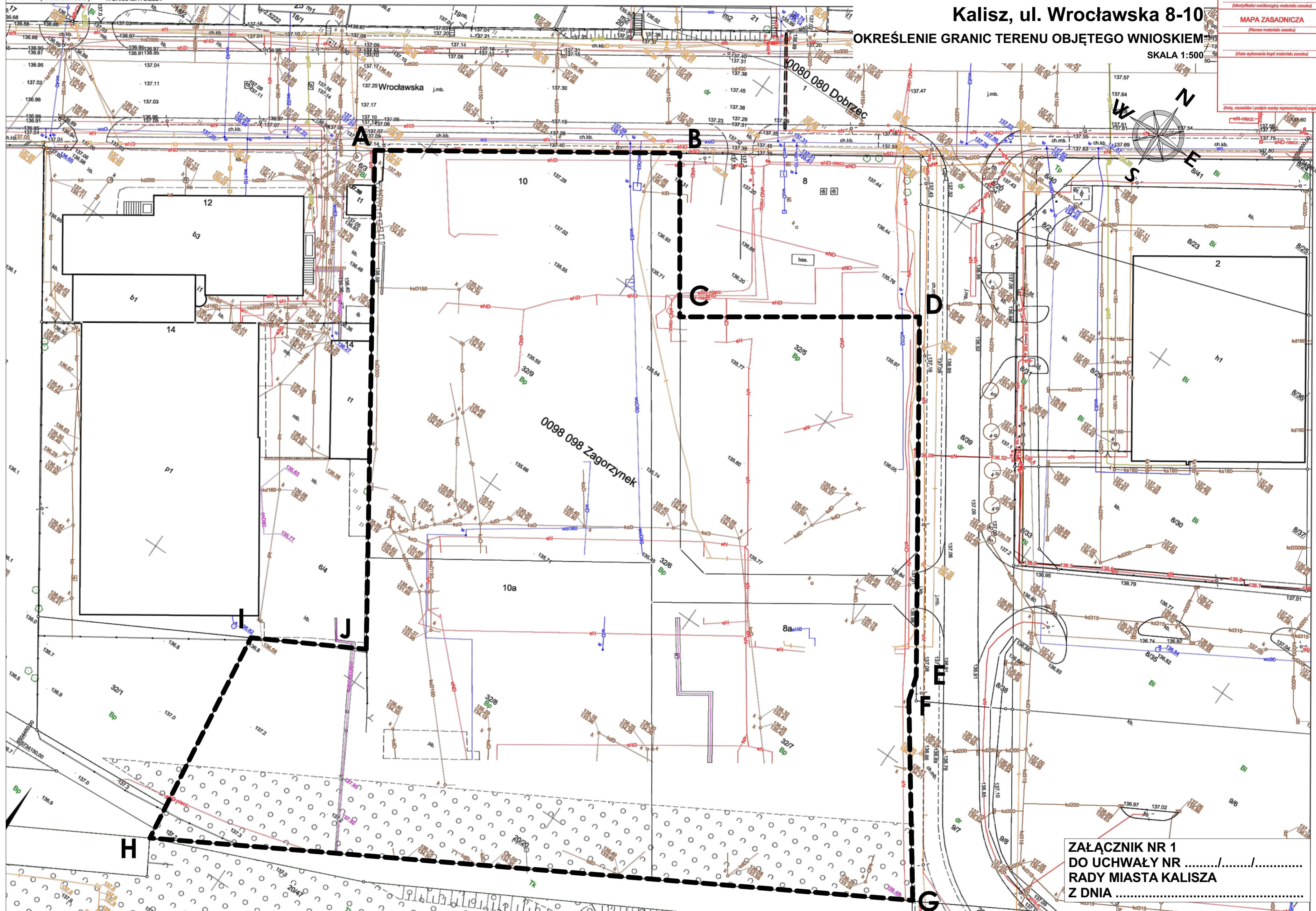
ZAŁĄCZNIK NR 1

Kalisz, ul. Wrocławska 8-10

OKREŚLENIE GRANIC TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM

SKALA 1:500

(Nazwa organu prowadzącego publiczną służbę geodetyczną i kartograficzną)
P.3061.2013.01
(Nazwa i adres wydziału geodezji i kartografii)
MAPA ZASADNICZA
(Nazwa materiału zasadniczego)
(Data wykonania kopii materiału zasadniczego)
(Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ)



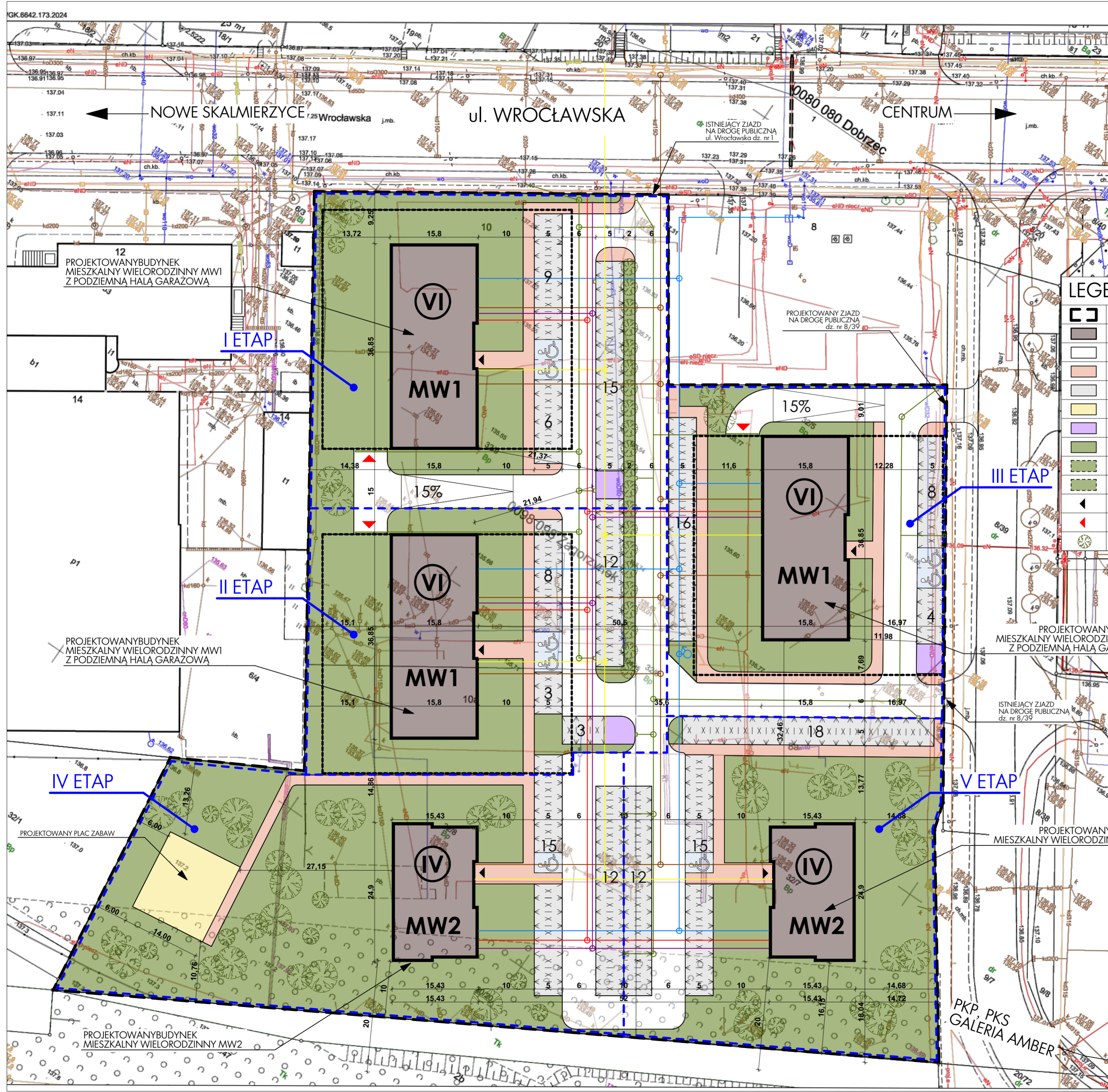
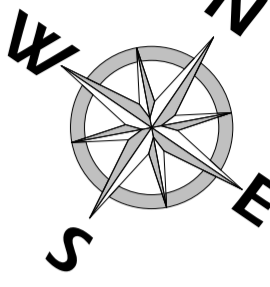
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY MIASTA KALISZA
Z DNIA

ZAŁĄCZNIK NR 2

Kalisz, ul. Wrocławska 8-10

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU
 POD BUDOWĘ ZESPOŁU V BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
 WIELORODZINNYCH Z HALAMI GARAZOWYMI

SKALA 1:500



LEGENDA

- Granica terenu objętego inwestycją
- Projektowane budynki wielorodzinne
- Komunikacja kołowa
- Komunikacja piesza
- Parkingi
- Plac zabaw
- Śmietnik
- Zieleń urządzona 100%
- Zieleń urządzona 50%
- Strop parkingu podziemnego 50%
- Wejście do budynku
- Wjazd do garażu
- Zieleń wysoka

BILANS TERENU

Symbol	Wartość	Procent
	16922,2	100%
	2475,5	14,6%
	3062,3	18,1%
	1031,6	6,1%
	2182,0	12,9%
	210,0	1,2%
	51,5	0,3%
	5391,3	31,8%
	2518,0	7,5%
	2518,0	7,5%

GŁÓWNE SIECI UZBROJENIA TERENU

- projektowana kanalizacja deszczowa
- projektowana kanalizacja sanitarna
- projektowana sieć wodociągowa
- projektowana instalacja gazociągowa
- projektowana instalacja teletechniczna
- projektowana instalacja elektryczna

Wykazanie zgodności z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
 - powierzchnia terenu inwestycji mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą 16922,2 m² (1,6922ha) < 2,0 ha
 - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55-57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1,0ha
 Powierzchnie użytkowe:
 - podziemne hale parkingowe: 4721,1m²
 - parkingi: 2182,0m²
 - komunikacja kołowa obsługująca parkingi: 3062,3m²
 - 9965,4m² (0,9965ha) < 1,0ha

NR i POW. DZIAŁEK

32/5	4.303,0 m ²
32/6	892,0 m ²
32/7	3.213,0 m ²
32/8	5.275,0 m ²
32/9	4.933,0 m ²
	18.616,0 m ²

Z A Ł A C Z N I K N R 2
D O U C H W A Ł Y N R/...../.....
R A D Y M I A S T A K A L I S Z A
Z D N I A/...../.....

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 195), zwanej dalej ustawą o inwestycjach mieszkaniowych, w przypadku zamiaru realizacji inwestycji mieszkaniowej inwestor występuje, za pośrednictwem prezydenta miasta, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Pan Tadeusz Mazek prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą MTM Consulting Tadeusz Mazek w dniu 23 kwietnia 2024 r. (uzupełniony w dniu 6 maja 2024 roku) złożył do Rady Miasta Kalisza za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kalisza wniosek o podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną na nieruchomości przy ulicy Wrocławskiej 8-10 w Kaliszu (działki nr 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9 obręb 098 Zagorzynek).

Zgodnie z zapisami art. 7 pkt 10 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych Prezydent Miasta Kalisza w dniu 8 maja 2024 roku zamieścił wniosek wraz z załączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Urzędu Miasta Kalisza oraz ogłosił o możliwości zapoznania się z wnioskiem w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Wrocławskiej 8-10, określając formę, miejsce oraz termin do dnia 29 maja 2024 r. na składanie uwag do projektu. Zgodnie z określonymi w ustawie wymogami ogłoszenie umieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Kalisza, w internetowym serwisie informacyjnym Miasta Kalisza oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Kalisza. W wymaganym terminie nie wpłynęły wnioski. Jednocześnie powiadomiono o możliwości przedstawiania opinii oraz występowo o uzgodnienie wniosku do właściwych instytucji określając termin na przedstawienie stanowiska. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęło kilkanaście odpowiedzi, nie stanowiły one jednak przesłanek do modyfikacji wniosku. W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni (licząc od dnia otrzymania zawiadomienia) nie zajęły stanowiska, uznano za jednoznaczne z uzgodnieniem i zaopiniowaniem wniosku. Prezydent Miasta Kalisza przekazał inwestorowi do wiadomości opinie i uzgodnienia nie później niż w terminie 3 dni od momentu ich otrzymania.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o inwestycjach mieszkaniowych inwestycję realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren planowanej inwestycji objęty jest ustaleniami obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Tereny Przydworcowe III – część B” przyjętego Uchwałą Nr LVIII/752/208 Rady Miasta Kalisza z dnia 27 września 2018 r. Inwestycja jest niezgodna z ustaleniami planu, który dla tego terenu ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową.

Planowana inwestycja jest także sprzeczna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Kalisza”, przyjętym uchwałą Nr XIV/215/2019 Rady Miasta

Kalisza z dnia 26 września 2019 r., w którym dla tego obszaru miasta ustalono kierunek zagospodarowania pod tereny zabudowy usługowo-przemysłowej w strefie aktywności gospodarczej.

Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 12 inwestor zobowiązany jest wykazać, że planowane przedsięwzięcie jest zgodne z planem ogólnym gminy. Z uwagi, na fakt, że miasto Kalisz nie posiada planu ogólnego, zastosowanie mają przepisy art. 70 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), tj. do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, o których mowa w przepisach ustawy zmienianej w art. 45 [ustawa o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących], albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a-4d ustawy zmienianej w art. 45, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Dotychczasowy zapis art. 5 ust. 4 pkt 1 ww. ustawy stanowił, że warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny produkcyjne. Do złożonego wniosku inwestor dołączył wypis i wyrys z operatu ewidencyjnego sporządzonego dla przedmiotowych nieruchomości, z którego wynika że tereny te były zabudowane budynkami produkcyjnymi.

Z uwagi na spełnienie przez wnioskodawcę wymogów ustawowych oraz uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Wrocławskiej 8-10.

*Prezydent
Miasta Kalisza
/.../
Krystian Kinastowski*