

**UCHWAŁA NR XLVIII/441/22
RADY MIEJSKIEJ W SZUBINIE**

z dnia 18 sierpnia 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Cegielnianej w Szubinie

Na podstawie art. 7 ust. 4, 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 2021 r., poz. 1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym tj. (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005 i 1079) uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na terenie części działki nr 2438/5, części działki nr 2438/18 i części działki nr 2438/6 przy ul. Cegielnianej w obrębie Szubin.

§ 2. Granice terenu lokalizacji inwestycji określa załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 3. W budynku wielorodzinnym ustala się łączną powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna 4600 m²
- 2) maksymalna 5200 m².

§ 4. Na terenie inwestycji ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimum 85
- 2) maksimum 110

§ 5. Zakres inwestycji związanej z działalnością handlową lub usługową określa się jako:

1. Powierzchnia usług: minimalna: 850 m², maksymalna 1020 m², w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego na terenie działki nr 2438/5. Zgodnie z załącznikiem graficznym.

2. Usługi: obiekty działalności kulturalnej, obiekty opieki nad dziećmi, obiekty sportu, gabinety lekarskie, usługi kosmetyczne oraz obiekty handlowe.

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

1. Teren przeznaczony na cel publicznej zieleni urządzonej zastąpiony zostanie zabudową wielorodzinną z usługami.

2. Obecnie brak uzbrojenia terenu, obszar zrekultywowany poprzez zasypianie wyrobiska i niwelację. Projektowane przyłącza: wodociągowe, energetyczne i kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub kotłowni własnych zasilanych gazem.

2. W ramach inwestycji przewidziano:

- a) Budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami;
- b) Zagospodarowanie terenu poprzez budowę i organizację: drogi wewnętrznej, chodników, miejsc parkingowych, zieleni urządzonej, placu zabaw, niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 7. Uzbrojenie terenu:

1. Obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi gminnej nr 091016C, ul. Pałucka (dz. nr 276/2) poprzez drogę wewnętrzną ul. Cegielnianą, działkę nr 267/2, stanowiącą własność Gminy Szubin.

2. Przyłącza wodociągowe do miejskiej sieci wodociągowej w ulicy Cegielnianej dz. nr 267/2.

3. Przyłącze kanalizacji sanitarnej do sieci kanalizacyjnej w drodze ul. Daleka (dz. nr 2438/8) lub w ul. W. Wiewiórowskiego (dz. nr 258/54).

4. Zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci Komunalnego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej zlokalizowanej w dz. nr 2438/5 lub z własnej kotłowni zasilanej gazem sieć gazowa znajduje się w ul. Dalekiej.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci ENEA, trafostacja na działce nr 2438/32.

6. Zaopatrzenie w media na warunkach gestorów sieci.

7. Wody opadowe odprowadzane do zbiornika retencyjnego na dz. nr 2438/28 lub do gruntu.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1. Zapotrzebowanie na wodę do 50 m³ na dobę. Zapotrzebowanie na energię elektryczną do 1164 kW. Zapotrzebowanie na energię cieplną do celów grzewczych i ciepłej wody do 378 kW z miejskiej sieci ciepłowniczej lub spalania gazu. Odprowadzenie ścieków sanitarnych siecią kanalizacji miejskiej w drodze dz. nr 2438/8 lub 258/54. Odprowadzenie ścieków deszczowych do projektowanego zbiornika retencyjnego lub do gruntu. Selektywna zbiórka odpadów do pojemników umieszczonych w planowanych zadanych wiatach. Na jedno mieszkanie przypadać ma 1,2 miejsca postojowego oraz 14 miejsc dla klientów usług wraz z miejscami dla osób niepełnosprawnych.

2. Teren inwestycji przeznaczony jest pod lokalizację budynku wielorodzinnego z usługami. W południowo-wschodniej części terenu zrealizowany zostanie budynek mieszkalny pięciokondygnacyjny z usługami, w centralnej i północnej części terenu inwestycji zaplanowane zostały miejsca parkingowe. Przy północnej i północno-zachodniej granicy terenu planuje się zieleni średnią i wysoką. Ponadto równoległe do wschodniej, południowej i południowo zachodniej granicy terenu zaprojektowane zostały ciągi komunikacyjne, w centralnym miejscu zlokalizowano plac zabaw w otoczeniu zieleni rekreacyjnej.

3. Charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko.

1) teren wyznaczony pod lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami przedstawiony na załączniku graficznym:

- a) do pięciu kondygnacji nadziemnych
- b) do 110 mieszkań w budynku
- c) całkowita powierzchnia budynku do 7466 m²
- d) powierzchnia użytkowa budynku do 6788 m²
- e) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań do 5200 m²
- f) maksymalna powierzchnia usług do 1020 m²
- g) powierzchnia zabudowy budynku do 1717,49 m²
- h) powierzchnia garaży do 1500 m²
- i) 1 kondygnacja podziemna - garaże

§ 9. Nieruchomości, objęte inwestycją mieszkaniową:

- 1. KW Nr BY1U/00004007/2 - część działki numer 2438/6,
- 2. KW Nr BY1U/00041676/3 część działki numer 2438/5 i część działki numer 2438/18.

§ 10. Sieć uzbrojenia terenu będzie wymagała przejścia przez tereny dróg publicznych:

- 1. działka nr 2438/8 ul. Daleka w Szubinie KW nr BY1U/00016739/9
- 2. działka nr 267/2 ul. Cegielniana w Szubinie KW nr BY1U/00000084/7
- 3. działka nr 258/54 ul. Wiewiórowskiego w Szubinie KW nr BY1U/00016739/9.

§ 11. Brak negatywnego wpływu na środowisko (powietrze, glebę, wody powierzchniowe, podziemne). Zakaz wytwarzania pól elektromagnetycznych, emisji gazów i pyłów mających negatywny wpływ na środowisko. Uchwała nie narusza ustaleń ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.

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

§ 13. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szubina.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 16. Niniejsza uchwała wygasa jeśli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

Przewodnicząca Rady

Anna Kijowska



Województwo kujawsko-pomorskie
Powiat: nakielski
Jednostka ewidencyjna: 041005_4, Szubin
Dłroeb ewidencyjny: 0001, Szubin

Podawalica nie zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący materiały: STAROSTA NAKIELSKI	Wzrost: 2022.08.22
Zasób geodezyjny i kartograficzny: 041005_4	Wzrost: 2022.08.22
Nazwa materiału: 041005_4	Wzrost: 2022.08.22
Identyfikator ewidencyjny materiału: 041005_4	Wzrost: 2022.08.22
Data systematki: 2022.08.22	Wzrost: 2022.08.22
Tęto, niezgodności zostały reprezentującej organ: mgr inż. Józef Kłosowski	

Dokument podpisany elektronicznie.



- Legenda**
- droga wewnętrzna
 - chodniki
 - miejsca parkingowe
 - zieleń niska (trawa)
 - plac zabaw
 - projektowany budynek
 - usługi w parterze V - kondygnacyjny
 - drzewa średniowysokie
 - szpaler drzew
 - granica inwestycji
 - wjazd na teren inwestycji
 - wejście do budynku
 - śmietnik

INVEST CLUB Spółka z o.o.
89-200 Szubin, ul. Sportowa 5
NIP 967-10-42-295

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Józef Kłosowski

mgr inż. architekt
Krzysztof Łukanowski
Uprawnienia do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń nr ewid. RCPi-V-7342-70/97

KONCEPCJA ARCHITEKTONICZNA - UZASADNIAJĄCA ROZWIĄZANIA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE INWESTYCJI; DZ. NR 2438/5; 2438/18; 2438/6 / SKALA 1:1000
PROJEKT CHRONIONY PRAWEM AUTORSKIM, MAJ 2022

Uzasadnienie

W dniu 10.05.2022 r. firma INVEST CLUB Sp. z o. o., zgodnie z art. 7, ust.1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1538), wystąpiła do Rady Miejskiej w Szubinie, za pośrednictwem Burmistrza Szubina z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej. Przedmiotowy wniosek dotyczył ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działkach nr 2438/5 i 2438/18 w obrębie Szubin, przy ulicy Cegielnianej. Burmistrz Szubina jako organ wykonawczy sprawdził kompletność wniosku, poinformował publicznie o jego treści oraz wyznaczył termin na składanie uwag oraz zawiadomił niezbędne organy o terminie składania uzgodnień i opinii. W dniu 20.06.2022 r. wnioskodawca zmodyfikował przedmiotowy wniosek. W wyniku nowej treści podania: o ustalenie lokalizacji inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na terenie części działek: nr 2438/5, nr 2438/6 i nr 2438/18 w obrębie Szubin, przy ulicy Cegielnianej konieczne było ponowienie wcześniejszych czynności.

W dniu 22.06.2022 r. Burmistrz Szubina ponownie rozpoczął procedurę ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o ww. wniosku na: stronie internetowej www.bip.szubin.pl, na tablicy ogłoszeń Osiedla Leśnego, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szubinie oraz w prasie lokalnej. Do informacji dołączono wniosek inwestora wraz z załącznikami. Ponadto burmistrz wyznaczył do dnia 13 lipca 2022 r. termin na składanie uwag do wspomnianego wniosku. Następnie wystąpił o uzgodnienie wniosku do Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego, Starosty Nakielskiego i Burmistrza Szubina w zakresie swoich właściwości oraz o opinie do ustawowo wskazanych organów i instytucji.

W wyznaczonym terminie do Burmistrza Szubina wpłynęły trzy opinie (od Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy i Dyrektora Okręgowego Urzędu Górniczego w Gdańsku). Uzyskane opinie i uzgodnienia były pozytywne. W przypadku organów i instytucji, które w ciągu 21 dni, licząc od dnia otrzymania wystąpienia, nie przedstawiły stanowiska, uznaje się za pozytywne uzgodnienie lub zaopiniowanie wniosku. Zgodnie z przytoczoną na wstępie ustawą Burmistrz Szubina wszystkie opinie, uzgodnienia i uwagi przekazał niezwłocznie wnioskodawcy, który miał możliwość modyfikowania wniosku.

Burmistrz Szubina przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z opiniami instytucji oraz wynikami dokonanych uzgodnień. W związku z tym, że na wnioskowanym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Szubina, uchwalony uchwałą nr XXX/236/13 Rady Miejskiej w Szubinie z dnia 7 lutego 2013 r., Burmistrz załącza również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu.

Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szubin wykazały duże potrzeby mieszkaniowe na terenie Gminy oraz bardzo duży przyrost zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscach wyznaczonych w studium do przekształceń w kierunku rozwoju zabudowy mieszkaniowej (zarówno jedno- jak i wielorodzinnnej). Analiza wykazała również, że mieszkania w budownictwie wielorodzinnym ukazujące się na rynku pierwotnym oraz wtórnym bardzo szybko znajdują nowych nabywców. Dlatego w celu poprawy jakości życia mieszkańców oraz możliwości osiedlania się na terenie miasta podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione i celowe.

Przewodnicząca Rady

Anna Kijowska