

UCHWAŁA NR XLIII/528/2022
RADY MIEJSKIEJ W KRAPKOWICACH

z dnia 15 grudnia 2022 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. 3 Maja w Krapkowicach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), Rada Miejska w Krapkowicach uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, planowanej do realizacji na działkach nr 57/1, 57/2 k.m.11, obręb Krapkowice.

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

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla budynków mieszkalnych, o którym mowa w § 1, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkań: 4500 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań: 5500 m².

§ 4. 1. Ustala się minimalną liczbę mieszkań: 85.

2. Ustala się maksymalną liczbę mieszkań: 95.

§ 5. Zakres inwestycji, o której mowa w § 1, nie przewiduje prowadzenia działalności usługowej i handlowej.

§ 6. Ustala się następujący zakres zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, o którym mowa w § 1:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z parkingami wraz z wewnętrzną komunikacją w postaci zewnętrznych miejsc postojowych, ciągów pieszo-jednych i pieszych, placów utwardzonych, placem zabaw;
- 2) istniejącą zieleń należy uporządkować i zmienić jej charakter na zieleń rekreacyjną i ozdobną;
- 3) budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej oraz w miarę możliwości ciepłowniczej.

§ 7. 1. Teren inwestycji, o którym mowa w § 1, posiada dostęp do niezbędnych, istniejących sieci infrastruktury technicznej: kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej, ciepłowniczej i elektroenergetycznej (zlokalizowanych na terenie objętym uchwałą lub w ul. 3 Maja).

2. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji – bezpośrednio z drogi gminnej – ul. 3 Maja (dz. nr 3/10 k.m.11).

§ 8. 1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

1) potrzeby infrastrukturalne:

- a) zapotrzebowanie na wodę: 150 000 m³/rok,
- b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 12 000 kWh/rok,
- c) sposób odprowadzania ścieków: do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych: bezpośrednio na terenie działek i/lub do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

- e) zaopatrzenie w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub alternatywnie z indywidualnych mieszkaniowych węzłów ciepłych,
 - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, w tym min. 8 miejsc dla osób z niepełnosprawnościami,
 - g) gromadzenie odpadów stałych: z zastosowaniem segregacji, w pojemnikach umieszczonych w zadaszonych i obudowanych wiatach;
- 2) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) planowana budowa obejmować będzie:
 - trzy budynki mieszkalne wielorodzinne (A, B i C),
 - ciągi piesze,
 - tereny zielone,
 - oświetlenie terenu,
 - plac zabaw,
 - drogę dojazdową,
 - parkingi,
 - miejsca gromadzenia odpadów,
 - b) powierzchnia terenów biologicznie czynnych: minimalnie 4 180 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy: 1400 – 1800 m²,
 - d) powierzchnia terenu, na którym ma być zlokalizowana inwestycja: 13 922 m²;
- 3) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:
- a) budynek A:
 - wysokość: 16,00 – 17,00 m,
 - szerokość: 15,00 – 18,00 m,
 - długość: 30,00 – 40,00 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych: 5,
 - ilość kondygnacji podziemnych: 1,
 - dach: płaski i/lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 12°,
 - b) budynek B:
 - wysokość: 16,00 – 17,00 m,
 - szerokość: 15,00 – 18,00 m,
 - długość: 30,00 – 40,00 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych: 5,
 - ilość kondygnacji podziemnych: 1,
 - dach: płaski i/lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 12°,
 - c) budynek C:
 - wysokość: 16,00 – 17,00 m,
 - szerokość: 15,00 – 18,00 m,
 - długość: 30,00 – 40,00 m,
 - ilość kondygnacji nadziemnych: 5,

- ilość kondygnacji podziemnych: 1,

- dach: płaski i/lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0 do 12°.

2. Przedmiotowa inwestycja nie należy do rodzaju przedsięwzięć mogących zawsze lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. Inwestycja, o której mowa w § 1, realizowana będzie na działkach nr 57/1, 57/2 k.m.11, obręb Krapkowice, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr OP1S/00075918/2.

§ 10. 1. Inwestycja nie wymaga ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

2. Sieci uzbrojenia terenu związane z planowaną inwestycją nie wymagają przejścia przez tereny śródlądowych wód płynących, dróg publicznych lub obszary kolejowe, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. 1. Realizujący inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę: gleby, zieleni, ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Teren inwestycji nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków.

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

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Krapkowic.

§ 14. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

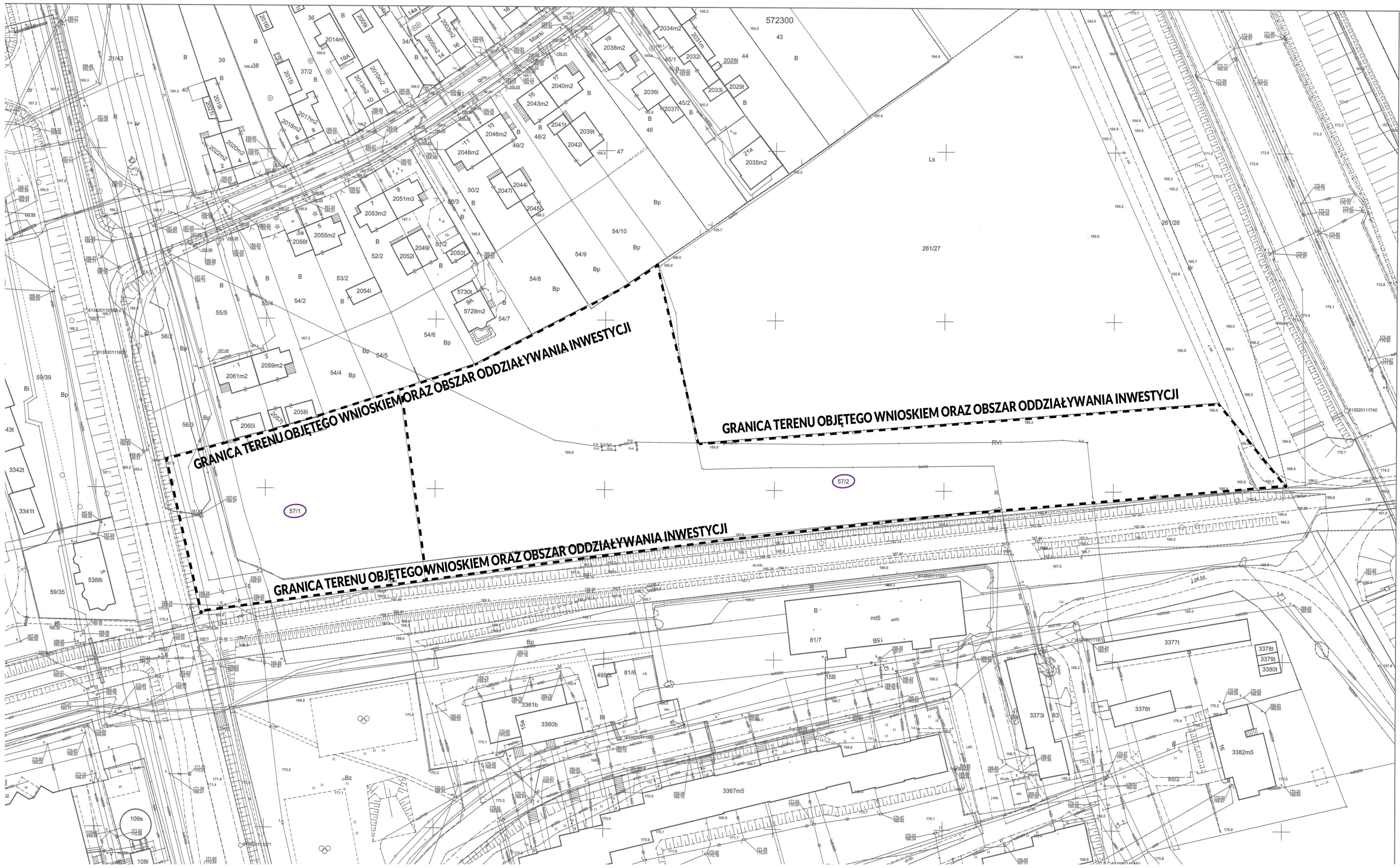
2. Uchwała podlega publikacji na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach.

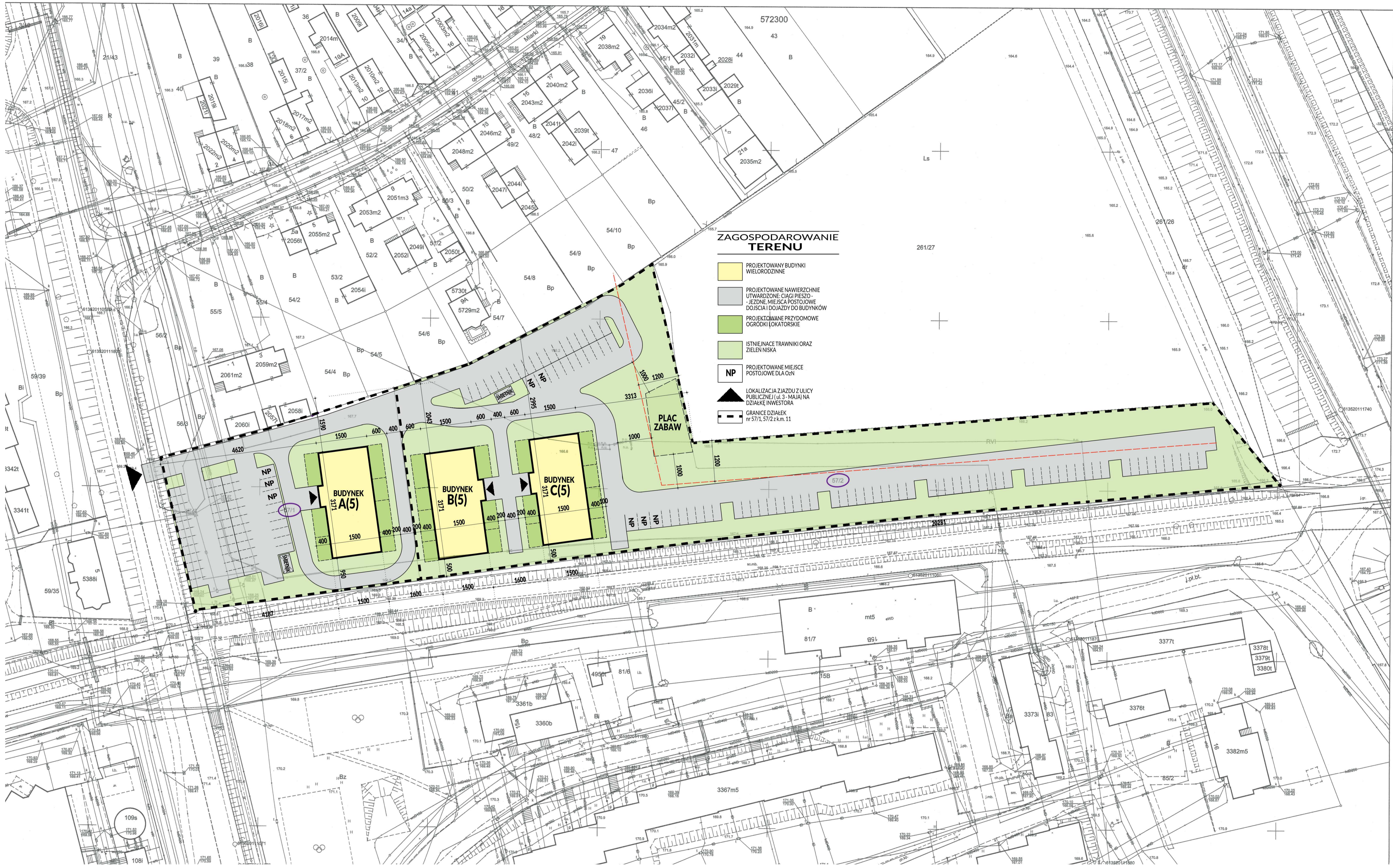
§ 15. Niniejsza uchwała wygasa jeżeli przed upływem 3 lat od dnia jej publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę określonej w niniejszej uchwale inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.








Przewodniczący Rady
Miejskiej

Bernard Friedla





ZAGOSPODAROWANIE TERENU

-  PROJEKTOWANY BUDYNI WIELODZIANINNE
-  PROJEKTOWANE NAWIERZCHNIE UTWARDZONE, CIĄGI PIESZO- JEZDNE, MIEJSCA POSTOJOWE DOJAZDA I DOJAZDY DO BUDYNKÓW
-  PROJEKTOWANE PRZYDOMOWE OGRODKI OKATORSKIE
-  ISTNIENIACE TRAWNIKI ORAZ ZIELEN NISKA
-  NP PROJEKTOWANE MIEJSCA POSTOJOWE DLA OZn
-  LOKALIZACJA ZJAZDU Z ULICY PUBLICZNEJ (ul. 3- MAJAJ) NA DZIAŁKĘ INWESTORA
-  GRANICE DZIAŁEK nr 57/1, 57/2 z k.m. 11

Uzasadnienie

Zgodnie z 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 2021 r. poz. 1538) inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje, za pośrednictwem burmistrza, do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej 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.

W dniu 24 października 2022 r. SIM Krapkowice, ul. Rybacka 9, 47-300 Krapkowice, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą techniczną, na terenie działek ewidencyjnych nr 57/1, 57/2 k.m.11 przy ul. 3 Maja w Krapkowicach.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ww. ustawy inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane (art. 5 ust. 4 ustawy).

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krapkowice, przyjętego uchwałą Nr XXI/346/2013 Rady Miejskiej w Krapkowicach z dnia 11 września 2013 r., planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze, w którym przewidziano mieszkalnictwo w formie zabudowy o średniej intensywności zabudowy. Dla terenu objętego wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie cytowanej wyżej ustawy, wymaga sporządzenia przez inwestora kompletnego wniosku o określonych w ustawie wymogach i przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnień.

Przed umieszczeniem na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz upublicznieniem obwieszczenia Burmistrza Krapkowic o możliwości składania uwag, wniosek został zweryfikowany pod kątem spełnienia wymogów, o których mowa w art. 7 ust. 7 i 8 ustawy.

Wniosek zawierał:

a) załącznik graficzny określający granice terenu objętego wnioskiem i obszar, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500;

b) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;

c) określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;

d) określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu;

e) analizę powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;

f) charakterystykę inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie: zapotrzebowania na wodę i energię, sposobu odprowadzenia ścieków, liczby miejsc postojowych, sposobu zagospodarowania odpadów, planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu w tym przeznaczenia projektowanego obiektu w formie opisowej i graficznej, charakterystycznych parametrów technicznych, danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko, wskazanie nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową i numerów ich ksiąg wieczystych; wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

g) wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowej:

- wnioskodawca wykazał zapewnienie: bezpośredniego dostępu do drogi publicznej poprzez zjazd, zgodny z zapotrzebowaniem dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodny z zapotrzebowaniem dostęp do sieci elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej,

- inwestycja mieszkaniowa została zlokalizowana: w odległości mniejszej niż 1 000 m od przystanku autobusowego oraz w odległości mniejszej niż 3 000 m od szkoły podstawowej,

- wnioskodawca załączył zaświadczenie Burmistrza Krapkowic o możliwości przyjęcia nowych uczniów w liczbie dzieci wskazanej we wniosku do publicznej szkoły podstawowej (w odległości ok. 580 m),

- lokalizacja inwestycji zapewnienia dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu – Zespół Boisk Sportowych i placu zabaw przy ul. 3 Maja (Os. XXX-lecia) w odległości 30 m od granicy planowanej inwestycji – powierzchnia 3 100 m² oraz boisko sportowe i plac zabaw przy Szkole Podstawowej Nr 5 w odległości 350 m od granicy planowanej inwestycji – powierzchnia 2700 m², zgodnych z warunkami określonymi w art. 17 ust. 4 ustawy,

- projektowane budynki mieszkalne są zlokalizowane w odległości nie większej niż 500 m od istniejących budynków mieszkalnych o wysokości 5 kondygnacji i wyznaczających wysokość projektowanego budynku wysokością najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

Do wniosku dołączono:

a) koncepcję urbanistyczno- architektoniczną zawierającą informacje w zakresie: struktury funkcjonalnej zabudowy i zagospodarowania terenu, układu urbanistycznego, przebiegu głównych elementów sieci uzbrojenia terenu oraz dróg publicznych i wewnętrznych, powiązania przestrzennego planowanej inwestycji z terenami otaczającymi; do koncepcji została załączona wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu,

b) oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami o których mowa w art. 4 pkt 1-13 ustawy.

Wniosek nie zawierał braków formalnych oraz zawierał wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w art. 17, koniecznym do lokalizacji i realizacji wnioskowanych inwestycji.

W dniu 25 października 2022 r. wniosek został zamieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz została upubliczniona informacja Burmistrza Krapkowic o możliwości składania uwag do wniosku. W terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 25 października 2022 r. wysłano powiadomienia o możliwości przedstawienia opinii i uzgodnień do:

a) Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej;

b) Państwowego Gospodarstwa Wodne Wody Polskie Regionalnego Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach – w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych,

c) Starosty Krapkowickiego – w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu, w odniesieniu do gruntów rolnych oraz w zakresie zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego,

d) Państwowego Gospodarstwa Wodne Wody Polskie Regionalnego Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach Zarządu Zlewni w Opolu – w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych,

e) Wojewody Opolskiego – w zakresie zadań rządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego,

f) Marszałka Województwa Opolskiego w zakresie zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego,

g) Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego – w odniesieniu do obiektów budowanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości,

h) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu – w odniesieniu do form ochrony przyrody,

i) Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Krapkowicach – w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej,

- j) Opolskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- k) Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Opolu,
- l) Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatury w Katowicach,
- m) Komendy Powiatowej Policji w Krapkowicach,
- n) Komendanta Śląskiego Oddziału Straży Granicznej w Raciborzu,
- o) Zarządu Województwa Opolskiego – w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego,
- p) Geologa Wojewódzkiego – w odniesieniu do terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- q) Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej,
- r) Wydziału Infrastruktury i Urbanistyki Urzędu Miasta i Gminy w Krapkowicach – jako zarządcy drogi przylegającej do terenu inwestycji,
- s) Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu – jako zarządcy drogi przylegającej do terenu inwestycji.

W odpowiedzi na ww. powiadomienia wpłynęło do dnia 18.11.2022 r.:

- a) uzgodnienie Nr DOS-RG.7634.3.856.2022.JJ Marszałka Województwa Opolskiego z dnia 27.10.2022 (data wpływu 27.10.2022 r.),
- b) opinia Nr CWCR_OZ_Opole-WO.0732.22.2022 Szefa Ośrodka Zamiejscowego w Opolu Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji z dnia 26.10.2022 r. (data wpływu 31.10.2022 r.),
- c) uzgodnienie Nr IU.7011.2.2022 Burmistrza Krapkowic z dnia 28.10.2022 (data wpływu 28.10.2022 r.),
- d) opinia – uchwała 8186/2022 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 8.11.2022 r. (data wpływu 09.11.2022 r.),
- e) opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 09.11.2022 r. (data wpływu 09.11.2022 r.),
- f) uzgodnienie Nr O/OP.Z-3.4351.7.7.2022.AG Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Opolu z dnia 15.11.2022 r. (data wpływu 16.11.2022 r.).

Pozostałe organy nie zajęły stanowiska. Nieprzekazanie opinii lub uzgodnienia w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń. Otrzymane odpowiedzi na powiadomienia zostały przesłane inwestorowi w terminie nie później niż trzech dni od otrzymania odpowiedzi.

Projekt uchwały został sporządzony w oparciu o analizę stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu na którym lokalizowana jest inwestycja.

W Gminie Krapkowice gospodarowanie i zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości, w tym lokalami mieszkalnymi, powierzono Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o., będącemu jednostką organizacyjną Gminy Krapkowice. ZGKiM realizuje zadania gminy w zakresie zapewnienia lokali socjalnych, poprawy stanu technicznego lokali i budynków, a także tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy Krapkowice. Planowana inwestycja będzie realizowana przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową Krapkowice Sp. z o.o. założoną przez Gminę Krapkowice.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice oraz planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

Gmina Krapkowice realizując działania w zakresie gospodarowania posiadany zasobem lokali posiada wiedzę o potrzebach mieszkaniowych mieszkańców. Temat ten jest również często podejmowany w bezpośrednich rozmowach mieszkańców z władzami miasta, a także przez Radnych Rady Miejskiej w Krapkowicach. Potrzebę na małe i średnie lokale mieszkaniowe w Krapkowicach potwierdza również duża sprzedaż mieszkań tzw. „deweloperskich” w nowopowstałych lub dopiero projektowanych budynkach wielorodzinnych. Wiedza o potrzebach mieszkaniowych gminy została również ukształtowana na podstawie dokonanych opinii i uzgodnień w toku procedowania przedmiotowej uchwały oraz braku sprzeciwu mieszkańców w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

Potrzeby i możliwości gminy określa Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W kierunkach zagospodarowania przestrzennego w części poświęconej mieszkalnictwu zapisano, że jednym z podstawowych kierunków rozwoju terenów mieszkalnictwa jest rejon ulicy 3 Maja w Krapkowicach – Otmęcie. Uwzględniając skalę miasta, realizację programu mieszkaniowego przewiduje się zasadniczo w formie zabudowy o niskiej intensywności oraz średniej intensywności zabudowy. Zabudowę o średniej intensywności przewiduje się realizować przede wszystkim w ramach uzupełnień i przekształceń zabudowy na terenach staromiejskich. Dla zabezpieczenia walorów urbanistycznych miasta zalecono ograniczenie zasadniczo zabudowy wielorodzinnej ($I_n > 0,70$) w formie bloków powyżej IV kondygnacji, jednakże nie jest bezwzględny zakaz, zatem inwestycja może być realizowana, tym bardziej, że usytuowana jest w obszarze istniejącej zabudowy pięciokondygnacyjnej. Przede wszystkim inwestycja powstanie na terenach posiadających już dostęp do istniejących dróg publicznych, wyposażonych w sieć wodociągową, kanalizacyjną, gazową, ciepłowniczą i elektroenergetyczną.

Mając na uwadze powyższe, wnioskowana lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na obszarze istniejącego układu osadniczego, z dostępem do istniejącej infrastruktury technicznej i w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, uwzględnia potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.