

**UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 26 maja 2022 r.

NR LIV/430/22

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie budynku przemysłowego na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażami podziemnymi i budowie budynku usługowo-handlowego wraz z budową miejsc postojowych w ramach parkingów naziemnych, murów oporowych, drogi pożarowej oraz niezbędnej infrastruktury.

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 559). **Rada Miejska w Jędrzejowie uchwala co następuje:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie budynku przemysłowego z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze i garażami podziemnymi oraz budowie budynku usługowo-handlowego wraz z budową miejsc postojowych w ramach parkingów naziemnych, murów oporowych, drogi pożarowej oraz niezbędnej infrastruktury, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi 56/21, 56/11, położonymi w Jędrzejowie, przy ulicy Przemysłowej, obręb 10.

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

2. Koncepcja zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną – 5073,3 m²,
- 2) maksymalną – 6200,7 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną – 70 lokali mieszkalnych,
- 2) maksymalną – 73 lokali mieszkalnych.

§ 5. 1. Na działalność usługowo-handlową zostanie przeznaczony budynek usługowo-handlowy oraz fragment pierwszej kondygnacji naziemnej budynku wielorodzinnego.

2. Ustala się powierzchnię użytkową lokali usługowych w budynku wielorodzinnym:

- 1) minimalną – 664,2 m²,
- 2) maksymalną – 811,8 m².

3. Ustala się powierzchnię użytkową lokali usługowych w budynku usługowo-handlowym:

- 1) minimalną – 280,8 m²,
- 2) maksymalną – 343,2 m².

- łączna powierzchnia przeznaczona na działalność usługową wynosi 1155m². Co stanowi mniej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

§ 6. Teren inwestycji jest zabudowany istniejącym budynkiem dawnych zakładów dziewiarskich Rekord. Na terenie znajduje się zieleń wysoka i niska, dzika i nieurządzona. Obecnie budynek nie jest użytkowany. Zmiany w dotychczasowy sposób zagospodarowania polegać będą na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie budynku przemysłowego, z przeznaczeniem na budynek mieszkalny wielorodzinny, z usługami w parterze i garażami podziemnymi oraz budowie budynku usługowo handlowego wraz z budową miejsc postojowych, murów oporowych, drogi pożarowej. Planowana zabudowa będzie stanowić kontynuację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej, od strony wschodniej. Przebudowa, rozbudowa i nadbudowa polegać będzie na zmianie sposobu użytkowania pierwotnego budynku dawnych zakładów dziewiarskich „Rekord”, z budynku przemysłowego na budynek mieszkalno-usługowy. Planowane prace obejmą, dobudowanie kondygnacji 4 z antresolami, częściową rozbiórkę z cofnięciem ściany od strony południowej na odległość min. 4m od granicy działki. W celu zapewnienia prawidłowego poziomu przenikających hałasów i zapachów mogących powstać na skutek prowadzonych działalności w istniejącej zabudowie produkcyjnej, od strony południowej budynku zaprojektowano przeszklenia elewacji o podwyższonej izolacyjności akustycznej i termicznej. W celu ograniczenia potencjalnego przenikania wibracji od strony hal produkcyjnych zlokalizowanych po południowej stronie obszaru inwestycji ścianę południową kondygnacji podziemnej zlokalizowano w odsunięciu ok 3,4m od istniejącej hali produkcyjnej, a ścianę kondygnacji nadziemnych w odsunięciu min. 4,0m od istniejącej hali. Na terenie inwestycji przewidziano zieleń urządzoną, przeznaczoną do rekreacji mieszkańców, plac zabaw dla dzieci oraz teren zielony, przeznaczony dla psów. Teren inwestycji skomunikowany jest obecnie z ulicą Przemysłową, dzięki dwóm istniejącym zjazdom, co nie podlega zmianie. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do przyłączenia projektowanego budynku usługowo-handlowego oraz budynku wielorodzinnego. W celu przyłączenia projektowanej zabudowy należy wybudować przyłącza z istniejących sieci, w ulicy Przemysłowej, do terenu inwestycji. Na terenie inwestycji przewidziano niezbędną infrastrukturę: drogi wewnętrzne, w tym drogę pożarową, na terenie wzdłuż budynku, parkingi, chodniki, mury oporowe, instalacje zewnętrzne: wodociąg, energię elektryczną, kanalizację sanitarną, kanalizację deszczową, instalację gazową. Dla całego zamierzenia zaplanowano 101 miejsc postojowych, w tym 45 miejsc postojowych w garażu podziemnym budynku wielorodzinnego, 56 zewnętrznych miejsc postojowych (w tym 6 dla osób niepełnosprawnych).

§ 7. Ustala się powiązanie inwestycji z uzbrojeniem terenu:

- 1) doprowadzenie wody z istniejącej sieci wodociągowej rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Przemysłowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z pismem znak KT/2/2021 gestora sieci: Wodociągi Jędrzejowskie Sp. z o.o.,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Przemysłowej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z pismem znak KT/2/2021 gestora sieci: Wodociągi Jędrzejowskie Sp. z o.o.,
- 3) doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej sieci elektroenergetycznej, poprzez projektowane przyłącze, zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii znak 21-12/WZD/00627/9328 gestora sieci PGE Dystrybucja S.A.,
- 4) dostawa gazu, poprzez projektowane przyłącze przyłącza, zgodnie z pismem znak PSGKI/459OKSP/63/O/0/1091859/21/2/21 gestora sieci: PSG Sp. z o.o.,
- 5) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w pasie drogowym ul. Przemysłowej, zgodnie z informacją, znak IUIT.7021.30.2021.JM zarządcy sieci kanalizacji deszczowej,
- 6) inwestycja będzie obsługiwana dwoma istniejącymi zjazdami, z drogi publicznej, ul. Przemysłowej.

§ 8. 1. Ustala się charakterystykę inwestycji w zakresie:

- 1) parametrów instalacyjnych dla planowanego budynku wielorodzinnego:
 - a) zapotrzebowanie na wodę: 2,2 m³/h,
 - b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 260 kW,
 - c) zapotrzebowanie na gaz 160m³/dobę,
 - d) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do istniejącej sieci kanalizacji miejskiej,
 - e) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy Przemysłowej.
- 2) parametrów instalacyjnych dla planowanego budynku usługowo-handlowego:

- a) zapotrzebowanie na wodę: 1 m³/h,
- b) zapotrzebowanie na energię elektryczną: 22 kW,
- c) zapotrzebowanie na gaz 15m³/dobę,
- d) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do istniejącej sieci kanalizacji miejskiej,
- e) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej w ulicy Przemysłowej.

3) sposobu zagospodarowania odpadów:

- a) gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach, wywóz odpadów przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne, zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów w Gminie Jędrzejów, na podstawie stosownej umowy.

4) niezbędnej ilości miejsc postojowych:

- a) 45 stanowisk postojowych w garażu podziemnym,
- b) minimalnie 56 stanowisk postojowych zewnętrznych na terenie inwestycji, w tym 6 dla osób niepełnosprawnych,

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) parametry zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy(budynek wielorodzinny+budynek usługowo-handlowy) 4042,40m²
- b) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,32
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy: 41,27%
- d) powierzchnia biologicznie czynna: 2911,31m²

2) podstawowa funkcja zabudowy to zabudowa mieszkalna, wielorodzinna.

3) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- 1) powierzchnia zabudowy: 4042,40 m²
- 2) powierzchnia biologicznie czynna: 2911,31m²
- 3) wysokość budynku wielorodzinnego : 27,5 m do 30 m
- 4) wysokość budynku usługowo-handlowego 5,9 m do 12m
- 5) szerokość elewacji frontowej:
 - a) budynek wielorodzinny: do 141,56 m
 - b) budynek usługowo-handlowy: do 25m
- 6) ilość kondygnacji nadziemnych budynku wielorodzinnego: 4
- 7) ilość kondygnacji nadziemnych budynku usługowo-handlowego: 1
- 8) geometria dachu : dachy płaskie, o kącie nachylenia do 15°

4. Realizacja inwestycji nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r. poz. 1839). Realizacja inwestycji nie zakłóca istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia i nie wywołuje pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego. Inwestycja nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

§ 9. Nieruchomości, na których są planowana jest inwestycja, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej to:

- 1) działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 56/11 położona w obrębie 10, w Jędrzejowie, księga wieczysta 47592,

- 2) działka oznaczona numerem ewidencyjnym gruntu 56/21 położona w obrębie 10, w Jędrzejowie, księga wieczysta 47592.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

2. W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zachować warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021r. poz. 1973 ze zm.), które zobowiązują inwestora do oszczędnego korzystania z terenu, ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 11. Planowana inwestycja zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jędrzejów, przyjętego uchwałą nr VII/67/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Jędrzejów, zmienionego uchwałą: Nr VII/58/15 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 12 czerwca 2015 r., zmienionego uchwałą: Nr XXI/180/20 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 16 marca 2020 r., znajduje się na terenie oznaczonym symbolem P/U, określonym jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem funkcji usługowej. Obecnie teren inwestycji, jak również budynek nie jest użytkowany. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, dla przedmiotowej inwestycji nie ma obowiązku badania warunku niesprzeczności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejów.

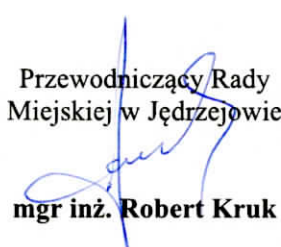
§ 13. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 15. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 3 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji nie stała się ostateczna.

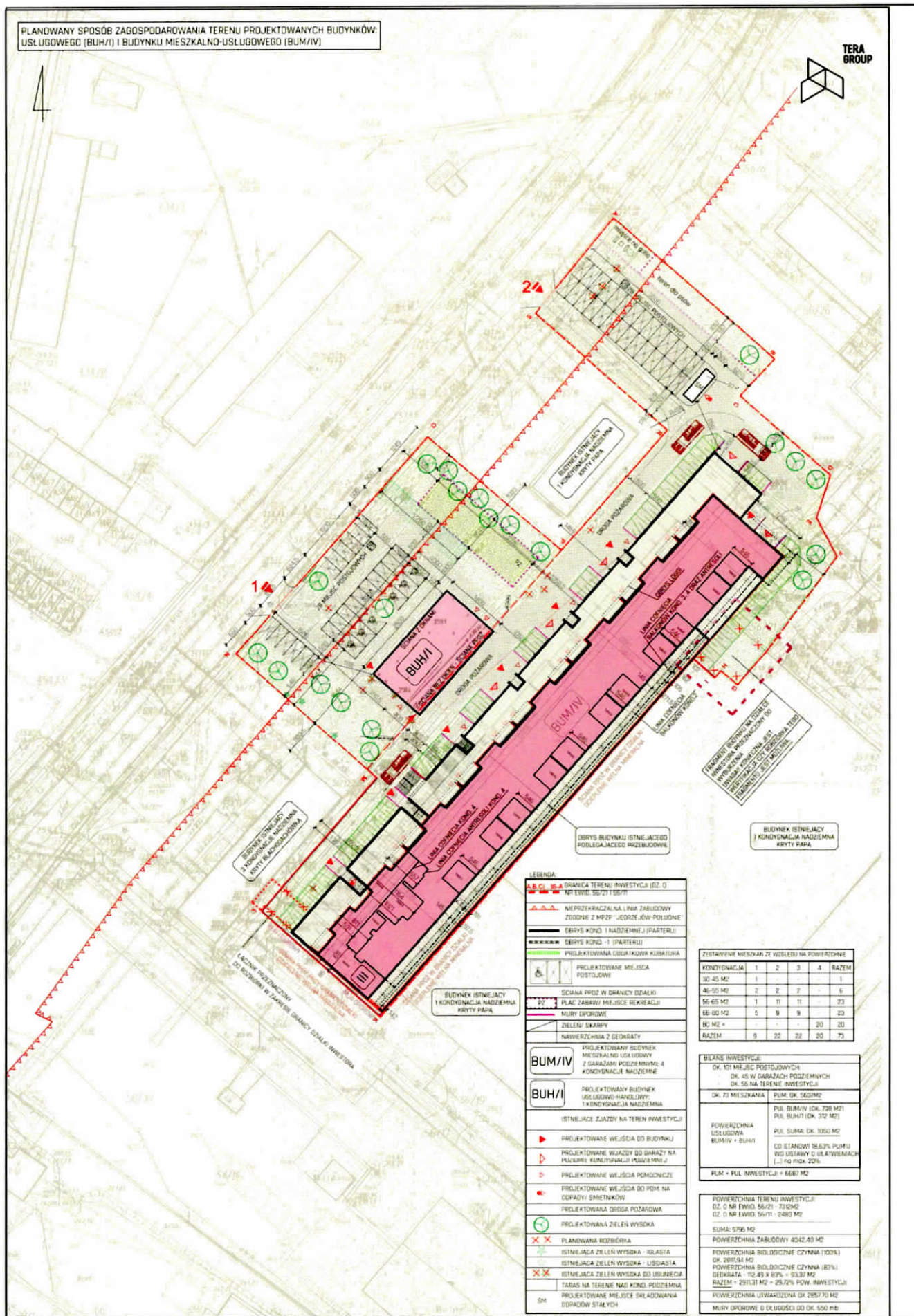
§ 16. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jędrzejowie



mgr inż. Robert Kruk





UZASADNIENIE

W dniu 15.02.2022r. do Biura Rady Miejskiej w Jędrzejowie wpłynął wniosek Quantum One Sp. z o.o., ul. Dygasińskiego 126, 28-300 Jędrzejów, reprezentowanej przez Pana Konrada Śmierzyńskiego, adres do korespondencji: ul. Zdrojowa 19 lok. 1, 25-336 Kielce, w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie budynku przemysłowego na budynek mieszkalny wielorodzinny, z usługami w parterze i garażami podziemnymi i budowie budynku usługowo-handlowego wraz z budową miejsc postojowych w ramach parkingów naziemnych, murów oporowych, drogi pożarowej oraz niezbędną infrastrukturą, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntu 56/11, 56/21, położonych w Jędrzejowie, obręb 10, przy ulicy Przemysłowej. Inwestora wezwano do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia wniosku. Wniosek został uzupełniony dnia 09.03.2022r. Następnie przystąpiono do przeprowadzenia postępowania na zasadach i w trybie przewidzianym art. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, zwaną dalej specustawą mieszkaniową. Zgodnie z zapisami ustawy Burmistrz Miasta Jędrzejowa dnia 11.03.2022r. umieścił wniosek na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Jędrzejowie oraz w dalszej procedurze uzyskał wymagane uzgodnienia i opinie. Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z uzyskanymi opiniami i wynikami uzgodnień oraz opracowanie ekofizjograficzne wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby obowiązującego na terenie inwestycyjnym planu zagospodarowania przestrzennego. Rada podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji bądź odmowie lokalizacji, w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora. Za datę złożenia wniosku uznaje się datę dokonania uzupełnienia przez inwestora tj. 09.03.2022r. Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej zgodnie z art. 7 ust. 5 pismem z dnia 02.05.2022r. przedłużył termin rozpatrzenia wniosku. Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 5 ust. 3 inwestycje mieszkaniowe realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie są sprzeczne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Warunek niesprzeczności ze studium, zgodnie z art. 5, ust. 4, specustawy mieszkaniowej nie jest badany.

W trakcie procedury uzgodnień i opiniowania wniosku wpłynęły następujące pisma:

- opinia znak: WPiRD-MK-0151/52/1/2022 Komendy Powiatowej Policji w Jędrzejowie o braku zastrzeżeń do wniosku,

- opinia znak WZ.5268.13.1.2022 Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach o pozytywnym zaopiniowaniu wniosku, przy wskazaniu, iż droga pożarowa, o szerokości co najmniej 4m powinna przebiegać wzdłuż dłuższego boku budynku, na całej jego długości, a w przypadkach uzasadnionych warunkami lokalnymi zapewniając dostęp do 30% obwodu zewnętrznego budynku; droga pożarowa powinna zapewniać przejazd bez cofania lub powinna być zakończona placem manewrowym o wymiarach 20x20m, względnie można przewidzieć inne rozwiązania umożliwiające zawrót pojazdu, przy czym dopuszcza się wykonanie odcinka drogi pożarowej o długości nie większej niż 15m, z którego

wyjazd jest możliwy jedynie przez cofanie pojazdu; ponadto w dokumentacji projektowej należy uwzględnić wymagania określone w § 218 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dotyczące przekrycia dachu oraz wymagania określone w § 223 dotyczące zapewnienia w ścianach zewnętrznych budynków wielokondygnacyjnych odpowiednich pasów międzykondygnacyjnych; ponadto w dokumentacji projektowej należy uwzględnić wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 roku w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,

- opinia znak AW-BB5-520/2022/ZAG Agencji Wywiadu Biura Bezpieczeństwa o braku zastrzeżeń do wniosku,

- opinia znak BiZK.I.743.24.2022 Wojewody Świętokrzyskiego o braku zastrzeżeń do wniosku,

- opinia znak WSzW-Kielce-Wo.0731.36.2022 Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego o pozytywnym zaopiniowaniu wniosku,

Organy uzgadniające, o których mowa w ust. 14 specustawy mieszkaniowej nie przedstawiły stanowiska w ustawowym terminie, w związku z czym uznaje się wniosek za uzgodniony.

Wskutek złożonych pism Inwestor nie modyfikował wniosku.

Teren inwestycji określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały stanowi fragment obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Jędrzejowie w obszarze ograniczonym ul. Przemysławą, ul. Przypkowskiego, ul. Partyzantów i południową granicą administracyjną miasta Jędrzejowa, przyjętym uchwałą Nr XII/121/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 27 października 2011r., (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 34 z dnia 9 stycznia 2012r.), zmieniony uchwałami: Nr XV/142/11 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 560 z dnia 16 lutego 2012 r.), Nr VII/60/15 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 12 czerwca 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2282 z dnia 22 lipca 2015 r.) oraz Nr XXIII/199/20 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 26 czerwca 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2568 z dnia 8 lipca 2020r.). Według obowiązującego planu teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym jako: PU1, o przeznaczeniu podstawowym określonym jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem, funkcji usługowej.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Jędrzejów, przyjętego uchwałą nr VII/67/11 rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 30 czerwca 2011 r., zmienionego uchwałą: Nr VII/58/15 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 12 czerwca 2015 r., zmienionego uchwałą: Nr XXI/180/20 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 16 marca 2020 r., teren na którym planowana jest inwestycja oznaczony jest symbolem P/U, określonym jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem, funkcji usługowej. Istniejący budynek przeznaczony do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania nie jest obecnie użytkowany. Na terenie objętym wnioskiem nie jest prowadzona działalność produkcyjna ani usługowa. Zważając na

powyższe zgodnie z art. 5, ust. 4 specustawy mieszkaniowej nie ma obowiązku spełnienia warunku niesprzeczności ze studium.

Stosownie do art. 7 pkt. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miejska podejmując uchwałę bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie miasta i gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i możliwości rozwoju miasta i gminy:

Analizując stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń obowiązującego Studium należy jednoznacznie stwierdzić, iż wskazane w obowiązujących dokumentach planistycznych tereny do zainwestowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną są już w dużej mierze zainwestowane. Nie przewidziano nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Niezainwestowanym jest teren o wielkości ok. 1ha w okolicy Al. Piłsudskiego, przy czym KZN rozpoczął procedowanie realizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykazuje duże zainteresowanie inwestorów takimi inwestycjami. Tendencja ilości składanych wniosków jest wzrostowa. Na podstawie wydanych decyzji WZ (od 2010r.) zrealizowano, bądź są w trakcie realizacji inwestycje, w wyniku których docelowo powstanie ok. 300 nowych lokali mieszkalnych. W związku z tym, iż Gmina Jędrzejów dysponuje czterema kompleksami gruntów, które zostały włączone do Krakowskiej Strefy Ekonomicznej można założyć, iż możliwy jest potencjalny napływ ludności związany z rozwojem atrakcyjności powiatu jędrzejowskiego jako miejsca pracy. Obserwowane zjawiska (tj. oczekiwania społeczne oraz ruchy inwestorów) uzasadniają stwierdzenie, iż Jędrzejów jest stosunkowo atrakcyjnym miejscem dla lokowania i prowadzenia działalności gospodarczej ze strony inwestorów nie mniej konieczne jest powstanie miejsc typowo mieszkaniowych z uwzględnieniem komfortu dostępności usług tj. zabezpieczeniem miejsc postojowych, różnorodności usług w jednym miejscu tj. miejscu o wysokich walorach architektonicznych i użytkowych.

Podjęcie uchwały umożliwi realizację dodatkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, powodując zwiększenie oferty mieszkaniowej, co z kolei powinno wywołać pozytywne skutki zarówno społeczne, jak i gospodarcze. Zaprojektowane rozwiązania architektoniczne wprowadzają nową jakość na terenie inwestycji. Zaprojektowane rozwiązania stanowią będą kontynuację układu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej od strony wschodniej.

Planowana lokalizacja w sąsiedztwie terenów przemysłowych i produkcyjnych zobowiązuje inwestora do przyjęcia szczegółowych rozwiązań projektowych przedstawionych w kolejnym etapie inwestycyjnym, w projekcie budowlanym, zapewniających użytkownikom lokali mieszkalnych ochronę akustyczną na poziomie wynikającą z dyrektywy unijnej dotyczącej hałasu 2002/49/WE oraz stosownych rozporządzeń i norm sanitarnych. Zgodnie z § 325 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, jeżeli występują hałas i drgania, a ich poziomy przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy zastosować skuteczne zabezpieczenia gwarantujące osiągnięcie dopuszczalnych poziomów.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy przyjąć zasadne stanowisko o podjęciu uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dla przedmiotowej inwestycji.