

**UCHWAŁA NR LXXVIII/653/24
RADY MIEJSKIEJ W JĘDRZEJOWIE**

z dnia 25 kwietnia 2024 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na: budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14 obr. 04 Jędrzejów oraz budowie drogi dojazdowej „D-1” na działkach 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525 obr. 04 Jędrzejów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz 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 2024 r. poz. 195)

**Rada Miejska w Jędrzejowie
uchwala co następuje:**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14 obr. 04 Jędrzejów oraz budowie drogi dojazdowej „D-1”, na działkach 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525 obr. 04 Jędrzejów.

§ 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. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

1) minimalną – 3900 m²,

2) maksymalną – 4200 m².

§ 4. 1. Ustala się liczbę mieszkań:

1) minimalna liczba – 68,

2) maksymalna liczba – 72.

§ 5. 1. W ramach projektowanej zabudowy nie planuje się obiektów oraz części budynków przewidzianych dla działalności handlowej oraz usługowej.

§ 6. 1. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu. Projektowana inwestycja zlokalizowana jest na działkach o numerach ewidencyjnych gruntu 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14, 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525, obręb 04 miasta Jędrzejów. Teren jest niezagospodarowany i stanowi obecnie nieużytek rolny klasy R IVa, RIVb, natomiast działka nr 525 stanowi drogę. Teren objęty inwestycją pozbawiony jest zieleni średniej i wysokiej, nie występuje na nim jakakolwiek zabudowa kubaturowa. W ramach inwestycji przewiduje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14 oraz budowę drogi wewnętrznej dojazdowej "D1" na działkach nr 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525 obr. 0004 Jędrzejów, j.e. 260202_4 Jędrzejów w Jędrzejowie. Na terenie inwestycji przewidziano:

- dwa budynki wielorodzinne „A” i „B”,
- naziemne miejsca postojowe,
- trawniki, zielen urządzoną, obiekty małej architektury,

- infrastrukturę drogową, powierzchnie utwardzone, chodniki stanowiące dojścia do budynku, zjazdy do garażu.

Strukturę funkcjonalną w ramach planowanej inwestycji stanowią dwa budynki mieszkalne wielorodzinne: budynek „A” i budynek „B”. Budynki posiadają cztery kondygnacje nadziemne i jedną podziemną, przekryte zostały dachami płaskimi stropodachami zielonymi. Kondygnacje podziemne stanowią garaże wielostanowiskowe oraz komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne. Kondygnacje nadziemne stanowią lokale mieszkalne z wyszczególnieniem parteru jako strefy wejściowej do obsługi budynku i cofniętej części bryły nad ostatnią kondygnacją, w której zlokalizowano antresole mieszkań położonych na 4 kondygnacji i pomieszczenie techniczne: kotłownię gazową. Dostęp do drogi publicznej zostanie zapewniony z al. J. Piłsudskiego poprzez realizację drogi dojazdowej D1, która jest objęta opracowaniem w ramach projektowanej inwestycji mieszkaniowej. Do czasu zrealizowania drogi D1, obsługa komunikacyjna z ul. Szansa, dz. nr 504/50 poprzez będące w trakcie realizacji drogi dojazdowe D2 oraz D3.

§ 7. 1. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu. Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu została przedstawiona w załączonej do wniosku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej (rys. PZT-02) stanowiącej załącznik nr 3 do uchwały. W obrębie terenu objętego inwestycją mieszkaniową, jak i w jego sąsiedztwie zlokalizowane są lub obecnie realizowane są wszystkie niezbędne sieci infrastruktury technicznej, z których zostaną wybudowane przyłącza do jej obsługi. Podłączenie inwestycji mieszkaniowej do sieci infrastruktury:

- sieci gazowej, zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego znak: WA00/000019569/00001/2024/00001 z dnia 14.02.2024 r.

- sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami na odbiór i odprowadzenie wód opadowych z dnia 21.02.2024 r., znak: IUIT.7021.11.2024.JM;

- sieci energii elektrycznej, zgodnie z zapewnieniem dostawy energii elektrycznej znak: 24-I2/WZD/00160/L. dz. 2042/2024 z dnia 15.02.2024 r.

Podłączenie inwestycji mieszkaniowej do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapewnieniem zarządcy sieci znak: REG 00454/2024 z dnia 15.02.2024 r. Zgodnie z pismem Starosta Powiatowego w Jędrzejowie, znak GKK.6630.42.2024 z dnia 02.04.2024r. Starostwa Jędrzejowski jako organ prowadzący ewidencję gruntów i budynków stwierdził, że przebieg planowanych przyłączy dla proponowanej inwestycji będzie wchodzić w kolizję z istniejącym uzbrojeniem terenu. W celu uzyskania pozytywnej opinii dla przedmiotowej inwestycji należy wystąpić z wnioskiem o przedłożenie projektu na naradę koordynacyjną o której mowa w art. 28b ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne (Dz. U. z 2021r. poz. 1990 ze zm.) na etapie realizacji projektu budowlanego. Główna i docelowa obsługa komunikacyjna z al. J. Piłsudskiego poprzez realizację drogi dojazdowej D1, która jest objęta opracowaniem w ramach projektowanej inwestycji mieszkaniowej.

§ 8. 1. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) zapotrzebowanie dla planowanego budynku wielorodzinnego:

a) Zapotrzebowanie na wodę z miejskiej sieci wodociągowej: 58m³/d,

b) Zapotrzebowanie na energię elektryczną: 400 kW,

c) Zapotrzebowanie na gaz 40m³/h,

d) Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji miejskiej,

e) Odprowadzenie wód opadowych – do zbiornika retencyjnego i kanalizacji deszczowej w pasie drogowym drogi D-1. Pojemność zbiornika należy dobrać na etapie opracowywania projektu budowlanego, a nadmiar wód opadowych należy odprowadzić do sieci kanalizacji miejskiej deszczowej.

f) Ogrzewanie budynku poprzez indywidualne źródło ciepła – kotłownię gazową.

g) Liczba miejsc postojowych: minimum 1,5 miejsce postojowe /1 lokal mieszkalny,

- ustala się bilansowanie miejsc parkingowych w granicach działki inwestycyjnej,

- sposób realizacji miejsc postojowych w formie garażu wielostanowiskowego na kondygnacji -1 planowanych budynków oraz naziemnych miejsc postojowych,

- w miarę dostępności terenowej zaleca się dodatkowe miejsca postojowe dla użytkowników czasowych.

h) Do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji zaprojektowano wydzielone łącznie dwa pomieszczenia na kondygnacji podziemnej każdego z budynków oraz zewnętrzną wiatę śmietnikową. Do ww. pomieszczeń i wiaty należy zapewnić dojazd dla samochodów śmieciarek. Przed przystąpieniem do użytkowania budynków, inwestor winien zawrzeć stosowną umowę na odbiór odpadów z koncesjonowanym przedsiębiorstwem zgodnie z warunkami obowiązującymi w zakresie gospodarki odpadów w Gminie Jędrzejów, na podstawie stosownej umowy.

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

1) Planowany sposób zagospodarowania terenu : teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) charakterystyka zagospodarowania terenu:

a) w ramach inwestycji przewiduje się realizację:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w całości podpiwniczonych, o czterech kondygnacjach nadziemnych oraz jednej podziemnej,
- nawierzchni utwardzonych pieszych i jezdnych stanowiących wewnętrzną komunikację drogową,
- drogi dojazdowej D1, celem zapewnienia komunikacji z drogą publiczną gminną: aleją Józefa Piłsudskiego,
- nawierzchni biologicznie czynnej, w tym stropodachów zielonych budynków oraz zieleni urządzonej stanowiącej urządzonego teren wypoczynku oraz rekreacji lub sportu,
- niezbędnej infrastruktury technicznej,

b) powierzchnia terenu inwestycji: 6 907 m², w tym powierzchnia inwestycji drogowej 1 167 m² i powierzchnia inwestycji kubaturowej 5 740 m²,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy 1300 m²,

d) maksymalna powierzchnia całkowita 7637 m²,

e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,33,

f) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 22,64%,

g) powierzchnia biologicznie czynna: zgodnie z wnioskiem inwestorskim : 1705 m² (29,70%), minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 25%, przy czym minimalny udział powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego, urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu: 50% powierzchni biologicznie czynnej,

h) maksymalna powierzchnia utwardzeń (dojścia, dojazdy) 2335 m²

3. powierzchnia terenu realizacji drogi dojazdowej : 1167 m²

1) charakterystyka zabudowy dla budynku A:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 650m²,

b) maksymalna powierzchnia całkowita: 3776m²,

c) wysokość budynku: do 15m

- liczona od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do attyki stropodachu,

d) ilość kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,

- antresole zlokalizowane nad ostatnią kondygnacją,

e) geometria dachu: płaski,

2) charakterystyka zabudowy dla budynku B:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 650m²,

b) maksymalna powierzchnia całkowita: 3861m²,

c) maksymalna wysokość budynku: do 15m

- liczona od średniego poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do atyki stropodachu,

d) ilość kondygnacji: 4 kondygnacje nadziemne i 1 kondygnacja podziemna,

- antresole zlokalizowane nad ostatnią kondygnacją,

e) geometria dachu: płaski,

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

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. 1. Nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej to:

- 1) działka numer ewidencyjny 496/5, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00066709/5,
- 2) działka numer ewidencyjny 496/6, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00061270/3,
- 3) działka numer ewidencyjny 496/7, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00061271/0,
- 4) działka numer ewidencyjny 497/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00033997/0,
- 5) działka numer ewidencyjny 499/3, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00035911/8,
- 6) działka numer ewidencyjny 499/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00035911/8,
- 7) działka numer ewidencyjny 500/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00077961/9,
- 8) działka numer ewidencyjny 501/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00077931/0,
- 9) działka numer ewidencyjny 502/14, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00037895/3,
- 10) działka numer ewidencyjny 496/4, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00056895/2,
- 11) działka numer ewidencyjny 497/3, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00033997/0,
- 12) działka numer ewidencyjny 499/2, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00035911/8,
- 13) działka numer ewidencyjny 500/3, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00077961/9,
- 14) działka numer ewidencyjny 501/3, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00077931/0,
- 15) działka numer ewidencyjny 502/13, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00037895/3,
- 16) działka numer ewidencyjny 525, obr. 0004 JĘDRZEJÓW, j. e. 260202_4 JĘDRZEJÓW - księga wieczysta numer KI1J/00057173/2

§ 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 2024r. poz. 54), które zobowiązują inwestora do oszczędnego korzystania z terenu, ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 11. 1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – granice terenu inwestycji.
- 2) Załącznik nr 2 - planowane zagospodarowanie terenu inwestycji.
- 3) Załącznik nr 3 - analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

§ 12. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Jędrzejów.

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

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 16. Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego, decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji nie stała się ostateczna.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Jędrzejowie


mgr inż. Robert Kruk

Załącznik nr 1

do Uchwały Rady Miejskiej w Jędrzejowie Nr LXXXVIII/653/24
z dnia 25 kwietnia 2024r.



Granice terenu objętego inwestycją
Skala: 1:1000

- LEGENDA:**
- A-----J** TEREN INWESTYCJI - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14, 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525
OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW
 - GRANICA WŁASNOŚCI INWESTORA - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14, 496/9, 497/6, 497/5, 499/5, 500/5, 501/5, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 496/3, 497/2, 498/1, 500/2, 501/2, 502/12, 502/12
OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW
 - OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14, 501/5, 500/5, 497/5, 496/8, 496/9, 469, 470, 471, 498/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 496/3, 525
OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Województwo Świętokrzyskie
Powiat Jędrzejowski

[Handwritten signatures and stamps]

RODZAJ: ARCHIT.	INWESTOR: ANDRZEJ KRACZYŃSKI ARCHITEKT PRACOWNIA PROJEKTOWA	SKALA: 1:1000	DATA: 2024	PROJEKTANT: PZT-100	OPIS: PLAN GRANIC TERENU I OBSZARU ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI	PROJEKT: 300/24-03
-----------------	---	---------------	------------	---------------------	---	--------------------



Koncepcja zagospodarowania terenu
skala 1:1000
504/60

LEGENDA:

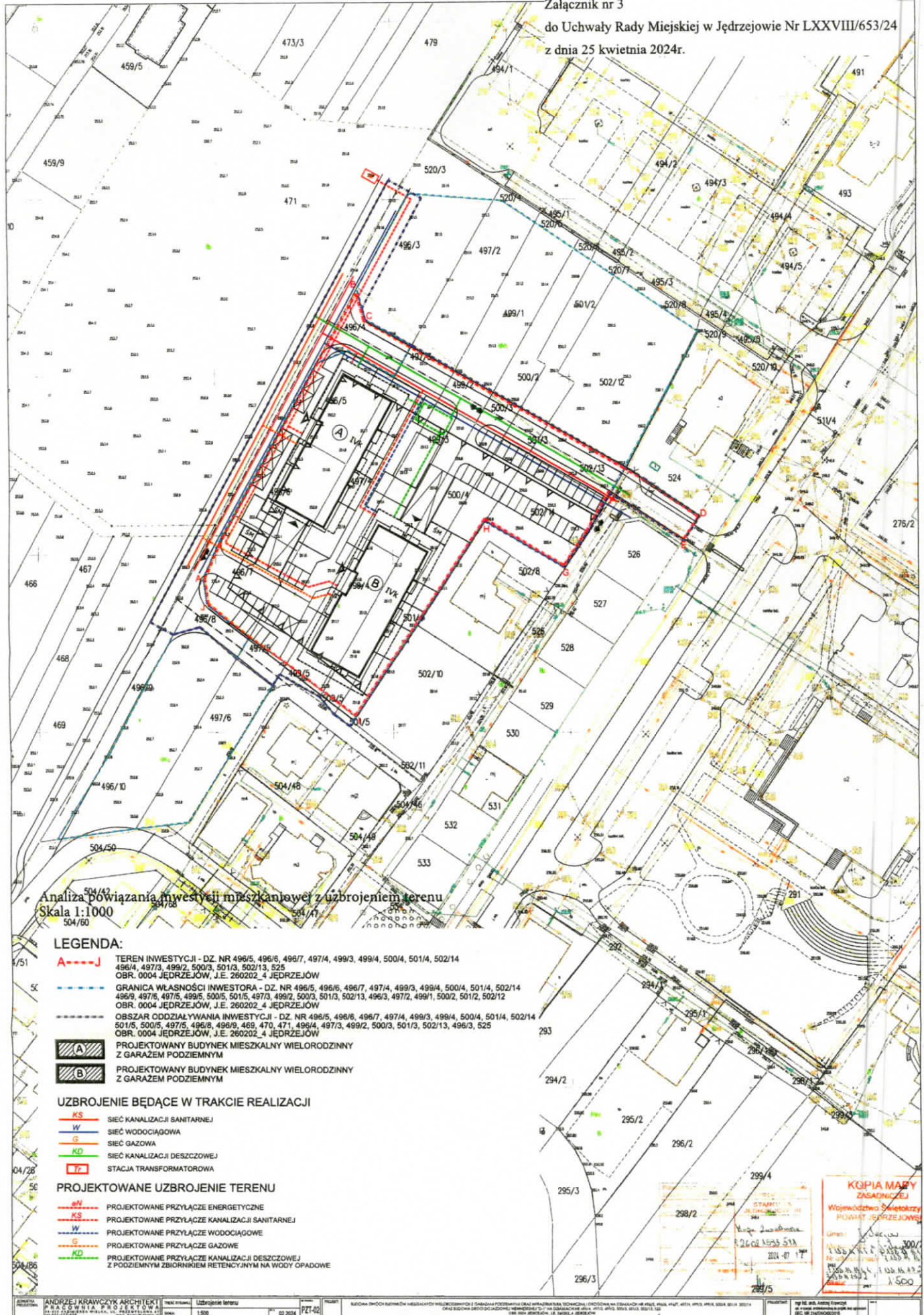
- A-----J** TEREN INWESTYCJI - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14, 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525
- OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW
- GRANICA WŁASNOŚCI INWESTORA - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14, 496/9, 497/6, 497/5, 498/5, 500/5, 501/5, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 496/3, 497/2, 499/1, 500/2, 501/2, 502/12
- OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW
- OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14, 501/5, 500/5, 497/5, 496/9, 496/9, 469, 470, 471, 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 496/3, 525
- OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW
- [A]** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAZEM PODZIEMNYM
- [B]** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAZEM PODZIEMNYM
- [C]** PROJ. WEJŚCIA GŁÓWNE DO BUDYNKÓW
- [D]** PROJ. WJAZDY DO GARAZU PODZIEMNYCH
- [E]** ŚCIANA ZEWNĘTRZNA PARTERU BUDYNKÓW
- [F]** OBRYS KONDYGNACJI PODZIEMNEJ
- [G]** OBRYS NADWIEŚZIEN - BALKONY
- [H]** POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA 100% - TRAWNIKI, ZIELEŃ URZĄDZONA
- [I]** STROPODACH ZIEŁONY GARAZU PODZIEMNEGO - 50% POW. BIOL. CZYNNEJ
- [J]** STROPODACHY ZIEŁONE BUDYNKÓW - 50% POW. BIOL. CZYNNEJ
- [K]** PROJ. ZEW. MIEJSCA PARK. DLA SAM. OSOBOWYCH DLA OSÓB Z NIEPEŁNOSPRAWNOŚCIAMI
- [L]** PROJ. POWIERZCHNIA UTWARDZONA
- [M]** MIEJSCA SKŁADOWANIA ODPADÓW STAŁYCH - ŚMIETNIK

ZESTAW. IŁOŚĆ. I POWIERZCHN. TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM		
1	POWIERZCHNIA TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ = POWIERZCHNI TERENU PODLEGAJĄCEMU PRZEKSZTAŁCENIU	5 740,00 m ² 100,00%
2	POWIERZCHNIA ZABUDOWY	1 300,00m ² 22,64%
3	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNIA - ŁĄCZNIE	1 705,00m ² 29,70%
	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNIA - 100%	1 305,00m ²
	POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNIA - STROPODACHY ZIEŁONE	400,00m ²
4	POW. UTWARDZONA - DOJŚCIA, DOJAZDY	2 335,00m ²
5	LOKALE MIESZKALNE	72
6	MIEJSCA PARKINGOWE NAZIEMNE	56
7	MIEJSCA PARKINGOWE W GARAZU PODZIEMNYM	54

ZESTAW. IŁOŚĆ. I POWIERZCHN. TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM		
1	POWIERZCHNIA TERENU REALIZACJI DROGI DOJAZDOWEJ D-1 = POWIERZCHNI TERENU PODLEGAJĄCEMU PRZEKSZTAŁCENIU	1 167,00 m ²

KOPIA MAMY ZASADNICZEJ
Województwo Świętokrzyskie
POWIAT JĘDRZEJÓW
Główny Urząd Miejski w Jędrzejowie
300/2
1.500

Załącznik nr 3
do Uchwały Rady Miejskiej w Jędrzejowie Nr LXXVIII/653/24
z dnia 25 kwietnia 2024r.



Analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu
Skala 1:1000
504/60

LEGENDA:

- A-----J** TEREN INWESTYCJI - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14
496/4, 497/5, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525
OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW
- GRANICA WŁASNOŚCI INWESTORA - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14
496/9, 497/6, 497/5, 499/5, 500/5, 501/5, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 496/3, 497/2, 499/1, 500/2, 501/2, 502/12
OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW
- OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI - DZ. NR 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14
501/5, 500/5, 497/5, 496/8, 496/9, 469, 470, 471, 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 496/3, 525
OBR. 0004 JĘDRZEJÓW, J.E. 260202_4 JĘDRZEJÓW

- A** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAZEM PODZIEMNYM
- B** PROJEKTOWANY BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY Z GARAZEM PODZIEMNYM

UZBROJENIE BĘDĄCE W TRAKCIE REALIZACJI

- KS** SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- W** SIEĆ WODOCIĄGOWA
- G** SIEĆ GAZOWA
- KD** SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- T** STACJA TRANSFORMATOROWA

PROJEKTOWANE UZBROJENIE TERENU

- KS** PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE ENERGETYCZNE
- KS** PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
- W** PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE WODOCIĄGOWE
- G** PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE GAZOWE
- KD** PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ Z PODZIEMNYM ZBIORNIKIEM RETENCYJNYM NA WODY OPADOWE

KOPIA MAPY
ZASADNICZEJ
Województwo Świętokrzyskie
Powiat Jędrzejowski
Lp. 1000
2024-07-17
1:500

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Jędrzejowie
mgr inż. Robert Krulik

UZASADNIENIE

W dniu 27 lutego 2024r. do Biura Rady Miejskiej w Jędrzejowie wpłynął wniosek Tigma-Bud Sp. z o.o., Sędowice 195, 28-411 Michałów, reprezentowanej przez Pana Grzegorza Majchrowskiego w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z garażami podziemnymi z infrastrukturą techniczną i drogową, na działkach oznaczonych numerami ewidencyjnymi gruntu: 496/5, 496/6, 496/7, 497/4, 499/3, 499/4, 500/4, 501/4, 502/14, obręb 04 Jędrzejów. Inwestora wezwano do złożenia wyjaśnień i uzupełnienia wniosku. Wniosek został uzupełniony w dniu 08 marca 2024r., jednocześnie inwestor rozszerzył inwestycję o budowę drogi dojazdowej „D-1” na działkach 496/4, 497/3, 499/2, 500/3, 501/3, 502/13, 525 obr. 04 Jędrzejów.

Wniosek został zweryfikowany oraz sprawdzony pod względem formalnym. Z uwagi na to, że spełnił wszystkie wymogi specustawy mieszkaniowej oraz był kompletny, został poddany dalszej procedurze. W pierwszej kolejności, zgodnie z postanowieniami specustawy mieszkaniowej, został opublikowany w Biuletynie Informacji Publicznej i poddany ocenie publicznej. Ponadto został przedłożony instytucjom do opiniowania i uzgodnienia.

Wpłynęło 6 opinii: Komendy Powiatowej Policji w Jędrzejowie, Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji, Wojewody Świętokrzyskiego, Starosty Jędrzejowskiego, Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, Świętokrzyskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Zgodnie z art. 7 ust. 13 i 15 ustawy, nieprzekazanie opinii czy stanowiska przez instytucje w wyznaczonym terminie uznaje się za brak zastrzeżeń lub uzgodnienie wniosku. Do wniosku nie wpłynęły uwagi od osób fizycznych.

Treści opinii i uzgodnień zostały przekazane do Rady Miejskiej w Jędrzejowie wraz z projektem uchwały. Zgodnie z ustaleniami specustawy mieszkaniowej inwestor został zapoznany ze wszystkimi opiniami i uzgodnieniami.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 Ustawy Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z uzyskanymi opiniami i wynikami uzgodnień oraz prognozą oddziaływania na środowisko sporządzone na potrzeby obowiązującego na terenie inwestycyjnym planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miejska w Jędrzejowie, podejmując uchwałę 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.

1. Stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy:

Według aktualnie dostępnych danych statystycznych (za 2022 r.) stan zasobów mieszkaniowych w mieście Jędrzejów przedstawia się następująco: ilość mieszkań: 6293. Ilość mieszkańców (2023r.): 26629 (miejscowości gminne 12631). W ostatnich latach następował stały wzrost zasobów mieszkaniowych: 2018r. – 6030, 2019r. – 6068, 2020r. – 6194, 2021r. – 6197, 2022r. - 6293. Ponadto nastąpił wzrost przeciętnej powierzchni użytkowej 1 mieszkania: 2002r. – 61,9m², 2022r. – 67,9m².

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wykazuje duże zainteresowanie inwestorów takimi inwestycjami. Tendencja ilości składanych wniosków jest wzrostowa. Wydano decyzji ustalających warunki zabudowy: 2018r.-2 decyzje, 2019r.-1 decyzja, 2020r.-2 decyzje, 2021r. – 2 decyzje, 2022r. – 5 decyzji, 2023r. – 5 decyzji, Wzrost zasobów mieszkaniowych następował pomimo spadku liczby mieszkańców. Wzrost liczby mieszkań związany jest zarówno z polepszaniem się warunków mieszkaniowych istniejących już gospodarstw, jak również zasiedlaniem lokali w nowo powstałych gospodarstwach domowych. Tempo budowy mieszkań nie zaspokaja w pełni niedoborów z lat ubiegłych. Ponadto obserwuje się tendencje do ucieczki mieszkańców z tzw. „wielkiej płyty”. Poprawienie jakości istniejącego zasobu powinno odbywać się dwutorowo: poprzez modernizację już istniejącego zasobu ale także poprzez oferowanie nowych lokali o wyższym standardzie. Ponadto istnieje deficyt ilościowy w segmencie

mieszkań dostępnych cenowo oraz rozwoju budownictwa na wynajem.

2. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta

Aktualnie nie ma terenów przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wyznaczonych w studium, a dotąd niezabudowanych (bądź w trakcie realizacji inwestycji). Nie przewidziano nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zatem wobec rosnących potrzeb mieszkaniowych brak jest terenów dostępnych w obowiązujących aktach planistycznych.

Ponadto należy podkreślić, iż w związku z tym, że Gmina Jędrzejów dysponuje czterema kompleksami gruntów, które zostały włączone do Krakowskiej Strefy Ekonomicznej można założyć potencjalny napływ ludności związany z rozwojem atrakcyjności powiatu jędrzejowskiego jako miejsca pracy. 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 kontynuacją układu zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej od strony wschodniej. Pomimo niekorzystnych prognoz demograficznych, na podstawie dotychczas obserwowanych tendencji należy założyć, iż wystąpi wzrost liczby ludności w Jędrzejowie, który nie będzie jedynie wynikiem przyrostu naturalnego, lecz będzie związany z rozwojem atrakcyjności powiatu jędrzejowskiego jako miejsca pracy i wzrostu zapotrzebowania na mieszkania w powiecie jędrzejowskim. Wzrost powierzchni użytkowej mieszkania, wiąże się z poprawą sytuacji ekonomicznej i poziomu życia mieszkańców. Za oczekiwaniami społecznymi w zakresie wzrostu komfortu i podniesienia standardu usług idą ruchy ze strony potencjalnych inwestorów. Na podstawie obserwowanych zjawisk (tj. oczekiwań społecznych i ruchów inwestorów) uzasadnione jest 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, zabezpieczeniem miejsc postojowych, tj. miejscu o wysokich walorach architektonicznych i użytkowych.

Przeprowadzona analiza stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikająca z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jednoznacznie wykazała, iż tereny przewidziane w obowiązującym studium pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną są już wykorzystane. Wobec braku terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zasadne jest przyjęcie niniejszej uchwały.

Zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej przedłożono Radzie Miejskiej w Jędrzejowie do rozpatrzenia projekt uchwały wraz z uzyskanymi opiniami i dokonanymi uzgodnieniami, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki określające granice terenów objętych wnioskiem oraz obszaru, na który inwestycja będzie oddziaływać, struktura zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej Rada Miejska może podjąć uchwałę w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub o odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji. Przedkładana uchwała jest zgodna z przywołaną na wstępie ustawą, nie narusza przepisów odrębnych.

Teren inwestycji określony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały stanowi fragment obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego na obszarze oznaczonym symbolem B 9 MW MN w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów – dotyczącego terenu przy ulicy Okrzei i Al. Piłsudskiego, przyjętym uchwałą Nr XII/147/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 28 września 1999r. Według obowiązującego planu teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym jako B23 MN3, o przeznaczeniu podstawowym określonym jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz jako D1 określonym jako główna docelowa droga dojazdowa. Teren działki 525 w granicach objętych wnioskiem stanowi fragment

obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu przylegającego do Al. J. Piłsudskiego od strony zachodniej na obszarze miasta Jędrzejów, przyjętym uchwałą XXXVI/337/01 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 6 września 2001r. Według obowiązującego planu teren inwestycji znajduje się na obszarze oznaczonym jako KD2, o przeznaczeniu podstawowym określonym jako droga publiczna o charakterze dojazdowym.

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 MN, określonym jako tereny o dominującej funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej. Inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami Studium. Zabudowa wielorodzinna spełnia tę samą funkcję mieszkaniową, co zabudowa jednorodzinna. Funkcja zabudowy wielorodzinnej nie stoi w sprzeczności z funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Studium określa funkcję dominującą – a nie wyłączną i zgodnie z ust. XVII Interpretacja Zapisu Studium „określenia: tereny dla budownictwa mieszkaniowego dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nieprzeciwstawne formie podstawowej”. Biorąc pod uwagę parametry inwestycji oraz zalecane standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu określone dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej w Studium należy również stwierdzić brak sprzeczności z ustaleniami studium.

Podjęcie uchwały umożliwi realizację dodatkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, powodując zwiększenie oferty mieszkaniowej, co z kolei powinno wywołać pozytywne skutki zarówno społeczne jak i gospodarcze.

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