

STANDARDY LOKALIZACJI I REALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH

1. Zgodnie z art. 7 ust. 7 pkt 13 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r.poz.1538) inwestycja mieszkaniowa musi spełniać standardy o których mowa w rozdziale 3 art. 17 w/w ustawy.

W związku z tym, że dla gminy Chojnice nie uchwalono lokalnych standardów urbanistycznych w zakresie parametrów, o których mowa w art. 19 ust. 1 standardy zostały określone według wskaźników określonych przez ustawę.

Według art. 17 ust. 8 liczbę mieszkańców gminy Chojnice przyjęto na podstawie danych statystycznych Głównego Urzędu Statystycznego zgodnie z którymi gmina Chojnice liczy 19 498 mieszkańców (dane na dzień 26.11.2021 r.)

Na podstawie z art. 17 ust. 9 planowaną liczbę mieszkańców ustala się jako iloraz powierzchni użytkowej planowanych mieszkań i wskaźnika wynoszącego 28 m².

Obliczenia:

$$5931^{*1} / 28 = 212$$

*1 - PUM jednego etapu to 1977, inwestycje będzie obejmować III etapy

Maksymalna liczba mieszkańców dla inwestycji, według powyższego wskaźnika może wynieść 212 osób.

Według art. 17 ust. 5, 10 i 11 odległości zostały ustalone od granicy inwestycji od strony ul. Jeżynowej drogą dojścia - ciągiem pieszym do obiektów położonych w granicach miejscowości Charzykowy w oparciu o infrastrukturę istniejącą.

2. Zgodnie z art. 17 ust. 1 Inwestycję mieszkaniową realizuje się na terenie, który ma zapewniony bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej (1), dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (2) oraz do sieci elektroenergetycznej (3).

Ad. 1) Teren inwestycji posiada pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej (ul. Droga do Chojniczek), poprzez ul. Żurawinową oraz Jeżynową, które zostaną przebudowane i dostosowane do standardów drogi dojazdowej o min szerokości 6,0 m. - **warunek spełniony.**

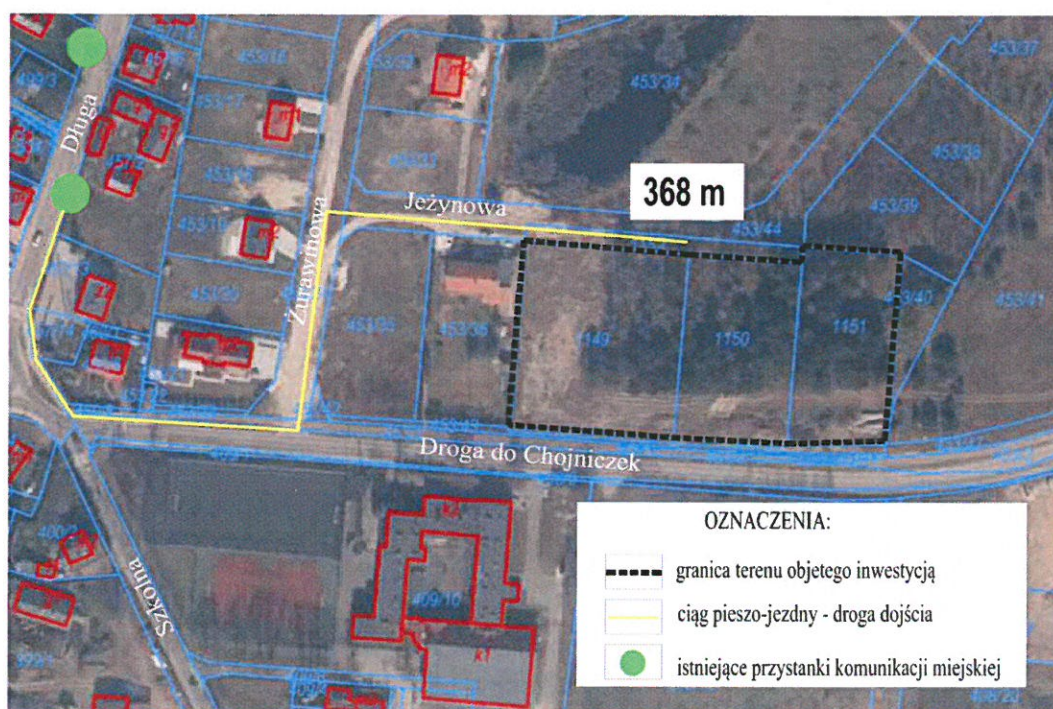
Ad. 2) Obszar objęty wnioskiem posiada dostęp do przyłącza wodociągowego oraz do przyłącza kanalizacji sanitarnej - z/do sieci wodno-kanalizacyjnej w ul. Jeżynowej (które są w fazie projektowej), o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zapotrzebowaniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028), na warunkach określonych przez Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Michała Drzymały 14, 89-600 Chojnice - **warunek spełniony.**

Ad. 3) Obszar objęty wnioskiem posiada dostęp do przyłącza elektroenergetycznego w ul. Żurawinowej oraz Jeżynowej. Zapotrzebowanie w energię elektryczną będzie się odbywać na warunkach określonych przez ENEA Operator Sępoleńska, 89-600 Chojnice - **warunek spełniony**.

3. Zgodnie z art. 17 ust. 2 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się w odległości nie większej niż 1000 m od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r.poz.1371) (4), w odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. (5).

Ad. 4) Najbliższy przystanek komunikacyjny w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r.poz.1371) oddalony jest w odległości 368 m od terenu inwestycji (Rycina 1) - **warunek spełniony**.

Rycina 1. Odległość do najbliższego przystanku komunikacji.



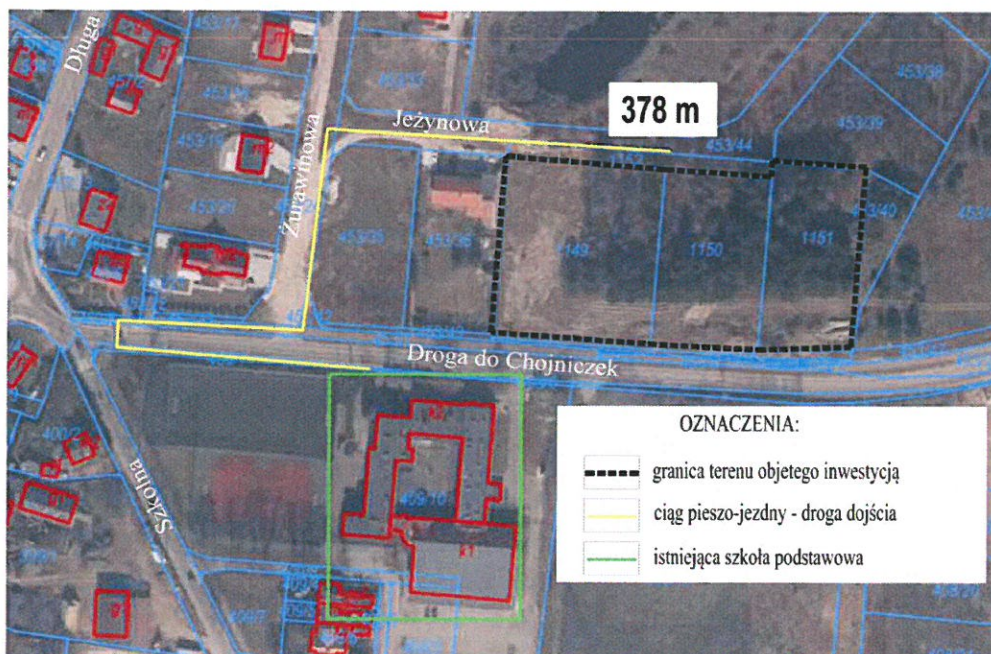
Źródło: opracowanie własne,

Ad. 5) Najbliższa szkoła podstawowa, która może przyjąć nowych uczniów (według poniższego wyliczenia) oddalona jest w odległości 378 m od terenu inwestycji (Rycina 2) - **warunek spełniony**.

Liczba uczniów, których jest w stanie przyjąć szkoła podstawowa: $212 \times 7\% = 15$ uczniów,

Możliwość przyjęcia nowych uczniów do wybranej szkoły podstawowej zostało określone w piśmie wydanym przez Wójta Gminy Chojnice z dnia 02.11.2021 r. znak: GZO.0161.5.2021.BŁ (załączony do niniejszego opracowania standardów lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych)

Rycina 2. Odległość do najbliższej szkoły podstawowej.



Źródło: opracowanie własne

4. Zgodnie z art. 17 ust. 4 Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się, na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4m². Zapewnienie dostępu musi nastąpić w odległości nie większej niż 3000 m.

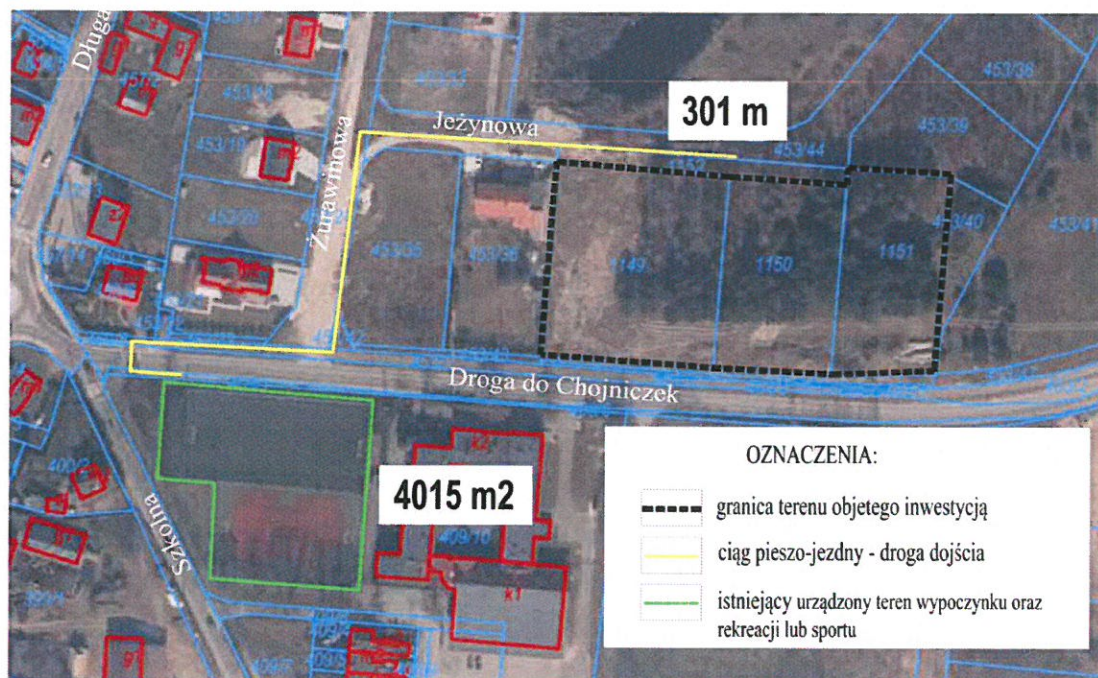
Obliczenia minimalnej powierzchni terenu zapewniającego dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji i sportu dla liczby mieszkańców przewidzianej dla obszaru inwestycji:

$$212^{*1} \times 4\text{m}^2 = 848 \text{ m}^2$$

*1 - planowana maksymalna liczba mieszkańców

Najbliższy teren zapewniający dostęp mieszkańcom do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu, o powierzchni 4015 m² 0,4 ha (który znacznie przekracza minimalną wymaganą powierzchnię) oddalony jest w odległości 301 m od terenu inwestycji (Rycina 3). Należy mieć również na uwadze, spory obszar przeznaczony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (Uchwała Nr XXXIX/500/2006 z dnia 2006-04-24 Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługi we wsi Charzykowy) pod teren sportu i rekreacji (oznaczenie 5 US) znajdujący się przy istniejącej szkole, który w przyszłości również będzie służył okolicznym mieszkańcom - **warunek spełniony**.

Rycina 3. Odległość do urządzonego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu.



Źródło: opracowanie własne

5. Zgodnie z art. 17 ust. 6 budynki objęte inwestycją mieszkaniową w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Planowana inwestycja będzie miała maksymalnie IV kondygnacje nadziemne - **warunek spełniony**.

6. Wnioski

Planowana inwestycja spełnia standardy o których mowa w rozdziale 3 art. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r.poz.1538).

Opracowała:
mgr inż. Monika Zdrodowska