



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 13 września 2022 r.

Poz. 6437

### UCHWAŁA NR LVI/354/2022 RADY MIEJSKIEJ W WĄGROWCU

z dnia 30 sierpnia 2022 r.

#### **w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej przy ul. Skockiej w Wągrowcu**

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 ze zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 ust. 1 oraz art. 20 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 Wągrowcu uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji polegającej na budowie kompleksu zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami, garażami podziemnymi, zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie nieczynnej rzeźni miejskiej w Wągrowcu na działkach o nr. ewid. 3010, 3008/2, 3009, 3006, 3005, 3004/2, 3003/2 położonych przy ul. Skockiej w Wągrowcu.

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

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) kopia mapa zasadniczej, na której przedstawiono granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą - w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
- 2) rycina, na której przedstawiono planowany sposób zagospodarowania terenu - załącznik nr 2,
- 3) wizualizacja przedstawiająca charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu - załącznik nr 3.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku „M4” - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony tym symbolem na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
- 2) budynku „M3/U” - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny z możliwością realizacji funkcji usługowej i handlowej w parterze oznaczony tym symbolem na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) budynku „W” - należy przez to rozumieć istniejący budynek usługowy stanowiący istniejącą zabytkową wieżę, oznaczony tym symbolem na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe**

§ 5. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, 1079

- minimalna powierzchnia 5604 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia 8405 m<sup>2</sup>.

**§ 6.** Ustala się liczbę mieszkań:

- minimalna liczba mieszkań 95,
- maksymalna liczba mieszkań 142.

**§ 7.** W ramach inwestycji ustala się wyodrębnienie w parterach dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych 3-kondygnacyjnych „M3/U” funkcji handlowej i usługowej oraz w budynku wieży „W” funkcji usługowej na wszystkich kondygnacjach.

**§ 8.** Ustala się powierzchnię użytkową przeznaczoną pod funkcję usługową i handlową:

- minimalna powierzchnia 638 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia 957 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu:

- 1) planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na obecnie zabudowanym terenie obiektami byłej rzeźni;
- 2) w ramach inwestycji przewiduje się generalne uporządkowanie przestrzeni pod inwestycję poprzez rozbiórkę wszystkich istniejących obiektów z uwzględnieniem § 9 pkt 4;
- 3) teren działek zostanie zagospodarowany kompleksem zabudowy mieszkaniowo-usługowej, uwzględniając zachowanie w oryginalnym stanie zabytkowej wieży, z możliwością dokonania prac o których mowa w § 16 pkt 2 lit b), która ma pełnić funkcję dominanty;
- 4) planowana infrastruktura towarzysząca: zieleń urządzona niska, zieleń urządzona wysoka, zieleń pełniąca funkcję ogrodu dla mieszkańców, obiekty małej architektury, parkingi podziemne, plac zabaw, chodniki, place utwardzone, utwardzone ciągi komunikacyjne;
- 5) zmiany istniejącego uzbrojenia terenu w powiązaniu z planowaną inwestycją obejmują budowę infrastruktury służącej obsłudze projektowanych budynków oraz istniejącego budynku wieży, tj. budowę przyłączy do istniejących sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej.

**§ 10.** Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) doprowadzenie wody z istniejącego wodociągu z rur żeliwnych o średnicy 100 mm zlokalizowanego na działce nr 3010 oraz przyłącza wodociągowego PE o średnicy 32 mm. Zamierzenie inwestycyjne wymaga zaprojektowania nowych przyłączy lub/i przebudowy istniejących, lokalizacja najbliższej sieci wodociągowej na działce nr 3019/3 - zgodnie z zapewnieniem MPWiK Sp. z o.o.;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych projektowanym przyłączem do sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej na działce nr 3019/3 - zgodnie z zapewnieniem MPWiK Sp. z o.o.;
- 3) odprowadzanie wód deszczowych z terenu inwestycji na własny teren nieutwardzony lub/i do projektowanych dołów chłonnych zlokalizowanych na terenie inwestycji;
- 4) przyłączenie do istniejącej sieci elektroenergetycznej na warunkach gestora sieci - zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Enea Operator Sp. z o.o.;
- 5) w ramach planowanej inwestycji nie zakłada się wykorzystywania paliwa gazowego.

**§ 11.** Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowanie na:
  - a) wodę: 25,3 m<sup>3</sup>/dobę,
  - b) energię elektryczną: 1,397 MW,
  - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych: 25,3 m<sup>3</sup>/dobę;
- 2) niezbędna liczba miejsc postojowych:

- a) dla funkcji mieszkaniowej - 95 miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny - dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w garażach podziemnych,
  - b) dla funkcji usługowej - minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na usługi - dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w garażach podziemnych,
  - c) dla funkcji usługowej i handlowej - minimum 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni przeznaczonej na usługi i handel- dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w garażach podziemnych,
  - d) liczba miejsc postojowych dla rowerów: minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) sposób zagospodarowania odpadów:
- a) na terenie inwestycji należy segregować i gromadzić odpady komunalne w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych w wyznaczonym do tego utwardzonym miejscu. Odpady będą wywożone zgodnie z umową zawartą między zarządcą budynku, a zakładem usług komunalnych posiadającym wymagane prawem zezwolenia;
- 4) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy:
- a) budowa zespołu pięciu budynków, w tym 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych „M4” oraz 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalizacją usług w parterze o wysokości 3 kondygnacji nadziemnych „M3/U”,
  - b) zachowanie budynku wieży „W” z możliwością prowadzenia robót o których mowa w § 16 pkt 2 lit b), z lokalizacją funkcji usługowej,
  - c) budynki „M3/U” i „M4” sytuowane będą na planie litery „L”. Projektowane budynki mają być podpiwniczone w celu zlokalizowania hali garażowych,
  - d) w każdym z budynków „M4” planuje się maksymalnie 40 lokali mieszkalnych - po maksymalnie 10 lokali na 1 kondygnację,
  - e) w każdym z budynków „M3/U” przewiduje się maksymalnie 14 lokali mieszkalnych, w parterach budynków zlokalizowana ma zostać funkcja usługowa i handlowa,
  - f) budynki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej, w ramach inwestycji zaplanowano realizację wewnętrznego układu jezdnego i chodników, stanowiących elementy komunikacyjne pomiędzy zabudową,
  - g) obsługa komunikacyjna inwestycji z ul. Skockiej,
  - h) sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz inwestycją towarzyszącą i charakterystykę zabudowy określa załącznik nr 2 oraz załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 5) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz charakteryzujące jej wpływ na środowisko:
- a) powierzchnia terenu objętego wnioskiem - 17 221 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy - od 14,12% do 21,18% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - c) powierzchnia terenów utwardzonych - od 23,69% do 35,54% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - od 39,74% do 59,61% powierzchni terenu objętego inwestycją,
  - e) długość i szerokość zabudowy:
    - budynek „M4” - wymiary: 35,2m x 28,44m,
    - budynek „M3/U” - wymiary: 29,65m x 19x30m,
    - budynek usługowy „W” - wymiary 6m x 7m - wg istniejących gabarytów,
  - f) wysokość budynków do kalenicy:
    - budynek „M4” - od 16m do 17m,
    - budynek „M3/U” - od 13m do 14,5m,
    - budynek „W” - 21m - wg istniejących gabarytów,

- g) wysokość budynków do okapu:
- budynek „M4” - od 10,5m do 11,5m,
  - budynek „M3/U” - od 7,5m do 8,5m,
  - budynek „W” - 17,2m - wg istniejących gabarytów,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych:
- budynek „M4” - 4,
  - budynek „M3/U” - 3,
  - budynek „W” - 4 - wg istniejących gabarytów,
- i) geometria dachu:
- budynek „M4” - dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - budynek „M3/U” - dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
  - budynek „W” - bez zmian - wg istniejących gabarytów,
- j) dachy kryte dachówką lub blachą na rąbek stojący w odcieniach naturalnej czerwieni, grafitu lub czerni,
- k) należy nawiązać artykulacją zastosowanymi materiałami na elewacjach do historycznych założeń;
- 6) charakterystykę zabudowy inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej określa załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 7) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 12.** Ustala się nieruchomość na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działki o nr ewidencyjnym 3010, 3008/2, 3009, 3006, 3005, 3004/2, 3003/2, obręb Wągrowiec, zapisane w księdze wieczystej nr PO1B/00030232/4.

**§ 13.** W ramach planowanej inwestycji nie ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 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).

**§ 14.** W ramach planowanej inwestycji nie ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 38 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).

**§ 15.** Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) teren inwestycji znajduje się w obszarze rewitalizacji, uchwalonym zgodnie z ustawą o samorządzie gminnym (uchwała Nr XXXIII/225/2017 Rady Miejskiej w Wągrowcu z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie Lokalnego Programu Rewitalizacji miasta Wągrowca na lata 2017-2025),
- 2) obszar objęty inwestycją znajduje się w historycznym układzie urbanistycznym wpisanym do rejestru zabytków nr 436/Wlkp/A z dnia 12 grudnia 2006 r.
- 3) na obszarze objętym inwestycją zlokalizowany jest budynek administracyjny starej rzeźni miejskiej, który ujęty został w gminnej ewidencji zabytków miasta Wągrowca oraz wieża ciśnień, przedchłodnia i chłodnia w zespole rzeźni miejskiej, które zostały włączone do wojewódzkiej ewidencji zabytków kart ewidencyjnych zabytku,
- 4) wszelkie ewentualne kolizje projektowanej inwestycji z istniejącą zielenią średnią i wysoką należy rozwiązać zgodnie z przepisami ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 ze zm.<sup>2)</sup>),

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2022 r. poz. 1729

- 5) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.<sup>3)</sup>) w tym dotyczących historycznego zanieczyszczenia powierzchni ziemi,
- 6) teren objęty inwestycją znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu "Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka".

**§ 16.** Warunki wynikające z uzgodnień z organami na podstawie art. 7 ust. 14 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):

- 1) należy uwzględnić warunki w zakresie realizacji infrastruktury technicznej i drogowej:
- a) po 6 miesiącach od ukończenia realizacji inwestycji, inwestor winien być zobowiązany do dokonania pomiaru natężenia ruchu (zgodnie z wytycznymi) zarządcy drogi na skrzyżowaniu ulicy Skockiej z ulicą Bedrychowską przy uwzględnieniu ruchu drogowego powstałego z zainwestowanych nieruchomości wraz z opracowaniem kartogramów ruchu oraz dokonaniem analizy przebudowy geometrii skrzyżowania wraz z ewentualną rozbudową z zastosowaniem art. 16 ustawy o drogach publicznych. Analizy winny zostać dokonane przez osoby o odpowiednich uprawnieniach. Podpisanie umowy w zakresie art. 16 ustawy o drogach publicznych winno nastąpić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 2) należy uwzględnić warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków:
- a) jeżeli zostanie odkryty przedmiot, podczas prowadzenia prac budowlanych, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Miasta Wągrowiec,
- b) budynek „W” winien zostać zachowany i wyremontowany z wykonaniem niezbędnych prac konserwatorskich oraz działań związanych z adaptacją wnętrza do nowej funkcji,
- c) budynek „W” winien w całości pełnić funkcję obiektu usługowego,
- d) mur usytuowany przy budynku „W” należy wykonać z cegieł z podziałami lizenowymi i bramą wjazdową lub porośniętego pnączem,
- e) należy zachować istniejącą zieleń wzdłuż rzeki Nielby oraz zbiornik wodny zlokalizowany na działkach nr 3005 i 3006.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

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

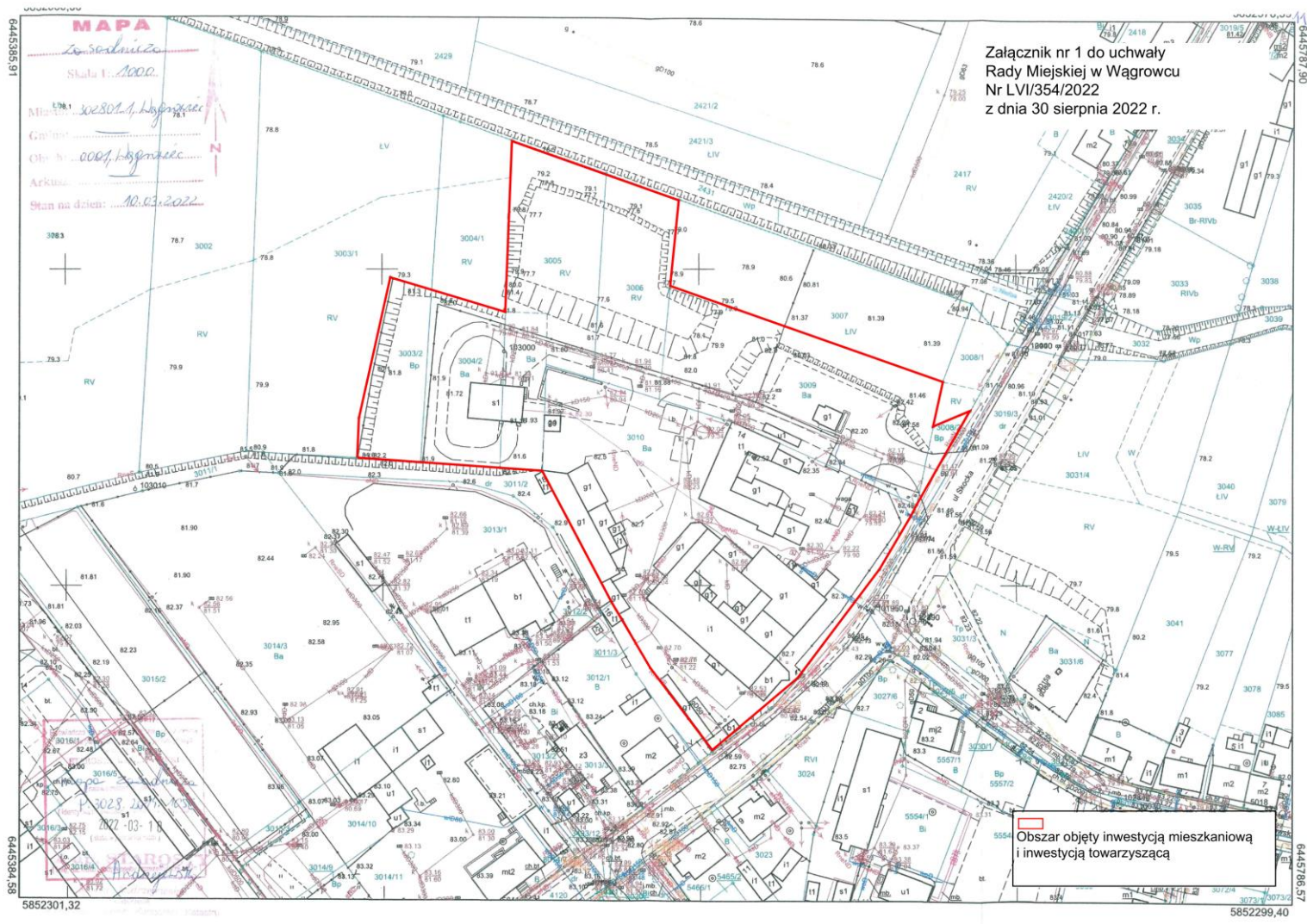
**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wągrowca.

**§ 19.** Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Wągrowcu  
(-) Jakub Zadroga

<sup>3)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 r. poz. 1718, 2269, z 2022 r. poz. 2127, 1079, 1260, 1576, 1504



Załącznik nr 1 do uchwały  
Rady Miejskiej w Wągrowcu  
Nr LVI/354/2022  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

Obszar objęty inwestycją mieszkaniową  
i inwestycją towarzyszącą



Załącznik nr 2 do uchwały  
Rady Miejskiej w Wągrowcu  
Nr LVI/354/2022  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

**KONCEPCJA**  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO INWESTYCJI

**LEGENDA :**

-  Zabudowa mieszkaniowa
-  Zabudowa usługowo-mieszkaniowa
-  Zabudowa nawiązująca do wieży kompleksu rzeźni
-  Chodniki publiczne (pow. 620 m<sup>2</sup>)
-  Plac publiczny (pow. 725 m<sup>2</sup>)
-  Zieleni niska
-  Zieleni wysoka
-  Utwardzona droga publiczna (pow. 1 100 m<sup>2</sup>)
-  Utwardzony dojazd do posesji (pow. 1 240 m<sup>2</sup>)
-  Miejsca do parkowania (pow. 840 m<sup>2</sup>)

Powierzchnia zabudowy ~ 3 040,0 m<sup>2</sup> (18% pow. terenu inwestycyjnego)  
Powierzchnie utwardzone terenu ~ 5 100,0 m<sup>2</sup> (49,5% pow. terenu inwest.)  
Powierzchnia biologicznie czynna ~ 8 555,0 m<sup>2</sup> (30% pow. terenu inwest.)

Opracowana przez:

mgr inż. arch. Wiktoria Peć  
mgr inż. arch. Agnieszka Dagiel  
mgr inż. Agata Pisarek-Kudzewicz



Załącznik nr 3 do uchwały  
Rady Miejskiej w Wągrowcu  
Nr LVI/354/2022  
z dnia 30 sierpnia 2022 r.

PROJEKT  ON