

**UCHWAŁA NR LXX/544/2022
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 24 listopada 2022 r.

**zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy
ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach nr: 228/4, 215/4, 274/4 w obrębie 0012 Warszów**

Na podstawie art. 7 ust. 4 oraz art. 8 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. 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, 583, 1005, 1079 i 1561) Rada Miasta Świnoujście uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale nr LI/419/2021 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 września 2021r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach nr 228/4, 215/4, 274/4 w obrębie 0012 Warszów (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 26 października 2021r., poz. 4388), wprowadza się następujące zmiany:

1) **Tytuł uchwały** otrzymuje następujące brzmienie:

„w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Modrzejewskiej 22 w Świnoujściu, na działkach nr: 228/4, 215/4, 274/4 i 314/3 w obrębie 0012 Warszów.”;

2) **§ 1 ust. 1** otrzymuje następujące brzmienie:

„Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na nieruchomości przy ul. Modrzejewskiej w Świnoujściu, na działkach nr: 228/4, 215/4, 274/4 i 314/3 w obrębie 0012 Warszów.”;

3) **§ 1 ust. 3 pkt 1 lit. a)** otrzymuje brzmienie:

„a) minimalna: 2400,0 m².”

4) **§ 1 ust. 1 pkt 4 lit. c) i lit. d)** otrzymują brzmienie:

„c) niezbędnej wycince części drzew i krzewów w oparciu o zgodę odpowiednich organów,

d) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogami wewnętrznymi, parkingami, miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i dla rowerów, chodnikami, miejscem gromadzenia odpadów stałych oraz terenami zieleni urządzonej, placem zabaw i placem gospodarczym;”;

5) **§ 1 ust. 4 pkt 1** otrzymuje brzmienie:

„1) Przewidywane dla każdego z budynków zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb dla całości inwestycji w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:

a) woda z wodociągu miejskiego σ max. do 18,0 m³/d, σ max. chwilowe = 0,52 l/s,

b) ścieki do kanalizacji miejskiej σ max. do 18,0 m³/d, σ max. chwilowe = 0,52 l/s,

c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa do 29 m³/h,

d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,

e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa do 400 kW,

f) inne media – woda na cele ppoż. - do 10 l/s,

g) sposób odprowadzania wód opadowych, oczyszczania ścieków i unieszkodliwiania odpadów:

– ścieki sanitarne z terenu inwestycji będą odprowadzane do sieci miejskiej,

- wody opadowe z terenu inwestycji zostaną zagospodarowane na terenie inwestycji poprzez system rozsączających, tunelowych zbiorników retencyjnych, badź inny system retencjonowania wód opadowych,
- odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy wspólnotą a odbiorcą,

h) liczba miejsc parkingowych: minimum 0,8 MP/1 lokal mieszkalny, ogółem minimum 42 MP;”;

6) § 1 ust. 4 pkt 2 lit. a) otrzymuje brzmienie:

„a) na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:

- dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- parkingów zewnętrznych dla samochodów osobowych i miejsc postojowych dla rowerów,
- ciągów jezdnych ze zjazdem z ulicy Modrzejewskiej oraz potencjalna możliwość lokalizacji dodatkowego zjazdu od wschodniej granicy działki budowlanej,
- chodników,
- zieleni niskiej i wysokiej,
- placu zabaw,
- miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- infrastruktury technicznej.”;

7) § 1 ust. 4 pkt 2 lit. c) otrzymuje brzmienie:

„c) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) – 4873 m², w tym:
 - powierzchnia zabudowy – do 20% pow. działki budowlanej,
 - powierzchnie utwardzone – do 35 % pow. działki budowlanej,
 - powierzchnia biologicznie czynna – min. 45 % pow. działki budowlanej,
 - wysokość zabudowy – do 16,0 m,
 - liczba kondygnacji nadziemnych – do 5,
 - kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych – płaski (3÷5%),
 - kubatura – do 13000 m³,
 - przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia – min. 42/477 m².”;

8) W § 1 ust. 4 po pkt 3 dodaje się pkt. 4 w brzmieniu:

„4) Na etapie wykonywania projektu budowlanego dopuszcza się zmiany szczegółowych rozwiązań nie powodujące przekroczenia wskaźników urbanistycznych.”;

9) W związku z wnioskowanymi powyżej zmianami modyfikacji ulegają załączniki do uchwały: nr 1 - granice terenu inwestycji mieszkaniowej, nr 3 – plan zagospodarowania terenu, które otrzymują brzmienie jak załączniki niniejszej uchwały.

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

§ 3. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 4. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska



PLAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU



UZASADNIENIE

W dniu 29 września 2022 r. wpłynął wniosek spółki TBS Lokum Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Wyspiańskiego 35c w Świnoujściu o zmianę Uchwały nr LI/419/2021 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 września 2021 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położonej przy ul. Modrzejewskiej 22 na działkach nr 228/4, 215/4, 274/4 w obrębie 0012 Warszów.

Powodem wystąpienia o zmianę uchwały jest konieczność powiększenia zakresu inwestycji o działkę nr 314/3, a co za tym idzie skorygowania w ustaleniach dotyczących bilansu terenu możliwości sposobu zagospodarowania terenu oraz sprostowanie oczywistych błędów liczbowych, które wystąpiły w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej. Przyjęto także większy margines zmiany parametru powierzchni użytkowej mieszkań, jaki może nastąpić w fazie projektu budowlanego, poprzez zmianę minimalnej powierzchni użytkowej mieszkań.

Dla działki nr 314/3 uzyskano decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntu leśnego z produkcji leśnej (Decyzja z dnia 25 lutego 2022 r. wydana przez Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie), jednak **zarówno w czasie procesu budowy jak i eksploatacji przedsięwzięcia jej aktualne zagospodarowanie nie ulegnie zmianie poprzez jej wylesienie.**

Wniosek uzyskał pozytywne uzgodnienie zarządcy drogi oraz pozytywne opinie organu odpowiedzialnego za gospodarkę leśną, zarządu województwa, dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie oraz właściwych organów wojskowych, ochrony granic i bezpieczeństwa Państwa.

Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna powołana przez Prezydenta Miasta Świnoujście zaopiniowała negatywnie wniosek o zmianę uchwały nr LI/419/2021 z dnia 30 września 2021 r., jednak zastrzeżenia dotyczyły zagadnień rozstrzyganych na etapie sporządzania projektu budowlanego. Wątpliwości dotyczyły przewidzianej w koncepcji urbanistyczno-architektonicznej potencjalnej możliwości lokalizacji dodatkowego zjazdu z terenu inwestycji na planowaną w przyszłości drogę na działce nr 314/2, nawiązującego do ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Powodem wątpliwości jest niezakończona procedura zmiany użytku działki nr 314/2, który z „Ls-lasy” zostanie zmieniony na „dr-drogi”. Kwestionowano także niewłaściwą ze względów kompozycyjnych i estetycznych lokalizację wiaty śmietnikowej, zauważono także szereg nieścisłości w zastosowanych oznaczeniach.

Projekt uchwały został skierowany do dalszego procedowania pomimo negatywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, ponieważ paragraf 1 pkt 8 niniejszej uchwały wprowadza zapis dopuszczający zmiany rozwiązań szczegółowych na etapie projektu budowlanego, jednak wspomniane zmiany nie mogą powodować przekroczenia wskaźników urbanistycznych ustalonych uchwałą. Wprowadzony zapis dopuszcza większą elastyczność w stosowaniu zatwierdzonej uchwałą koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, dzięki czemu sporządzany w oparciu o nią projekt budowlany będzie mógł uwzględnić odpowiednie rozwiązania techniczne, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności z przepisami prawa. Charakter uwag zgłoszonych przez Komisję może zatem zostać zrealizowany przy zapisie cytowanego paragrafu.

Obowiązek wynikający z treści art. 7 ust. 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących w zakresie przedłożenia Radzie Miasta opracowań dotyczących oddziaływania na środowisko, które zostały sporządzone na potrzeby planu miejscowego obowiązującego na obszarze objętym uchwałą, został spełniony na etapie podejmowania uchwały podlegającej zmianie. Ograniczony zakres zmiany nie wymaga ponownienia analiz w tym zakresie.