



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 07 czerwca 2023 r.

Poz. 3379

UCHWAŁA NR LXXX/625/2023 RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia 25 maja 2023 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Gajowej w Świnoujściu, na działkach nr: 368/12, 368/13, 368/18 z obrębu 0018 Przytór

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, z 2023 r. poz. 553) oraz art. 18.ust. 2. pkt 15. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1.1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową na działkach nr: 368/12, 368/13, 368/18 obręb 0018 Przytór.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową zostały określone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

3. Dla inwestycji mieszkaniowej określa się:

1) planowaną powierzchnię użytkową mieszkań:

- a) minimalna: 800 m²,
- b) maksymalna: 1400 m²;

2) planowaną liczbę mieszkań:

- a) minimalna: 12,
- b) maksymalna: 24;

3) zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową: nie dotyczy, w planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej lub usługowej;

4) zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu polegające na:

- a) przekształceniu działek nr 368/12, 368/13 i 368/18 na działki budowlane,
- b) scaleniu i podziale istniejących nieruchomości nr 368/12, 368/13 i 368/18 obr. 0018 Przytór na czternaście działek geodezyjnych (12 przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, 1 na drogę wewnętrzną oraz 1 na teren zieleni ogólnej),
- c) budowie inwestycji mieszkaniowej wraz z niezbędną infrastrukturą oraz drogą wewnętrzną i terenem zieleni ogólnej – zgodnie z załącznikiem Nr 2 do uchwały;

5) powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, zgodnie z załącznikiem Nr 5 do uchwały:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną - uzyskano zapewnienie dostaw energii elektrycznej dla obiektu od ENEA OPERATOR, Oddział Dystrybucji Szczecin, Rejon Dystrybucji Międzyzdroje – pismo nr ZD/5689/2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r. Nr EA/Pw/1387/22. Zapewnienie, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia planowanego obiektu do sieci – z mocą przyłączeniową w wysokości 132 kW,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze, ppoż. oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych - uzyskano warunki przyłączeniowe do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Świnoujściu – pismo nr TS/w.t.p./73/2022 z dnia 25 listopada 2022 r.,
- c) zaopatrzenie w gaz do celów grzewczych - uzyskano oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Gazowniczy w Szczecinie, o możliwości przyłączenia obiektu budowlanego do sieci gazowej do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia o średnicy 63 mm – pismo nr WH 00/0000059522/00001/2022/00000 z dnia 29 kwietnia 2022 r.

4. Określa się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1) Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowania odpadów:

- a) woda z wodociągu miejskiego \varnothing max. do 4,8 m³/d, \varnothing max. godzinowe = 1,6 m³/h,
- b) ścieki do kanalizacji miejskiej \varnothing max. do 4,8 m³/d, \varnothing max. godzinowe = 1,6 m³/h,
- c) gaz do celów grzewczych – moc przyłączeniowa 12x3 = 36 m³//h,
- d) ciepło z własnego źródła ciepła – kotłownia gazowa,
- e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 132 kW,
- 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 rozsączania wody deszczowej na działkach budynków jednorodzinnych z ewentualnym czasowym gromadzeniem jej w zbiornikach retencyjnych i wykorzystaniem do podlewania zieleni,
 - odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy właścicielami budynków a odbiorcą,
- h) liczba miejsc parkingowych: **2 MP/1 budynek;**

2) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

- a) na przedmiotowym terenie inwestycji planowana jest lokalizacja:
 - dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
 - drogi wewnętrznej w formie ciągu pieszojezdnego o szerokości 6m,
 - ogólnodostępnego terenu zieleni,
 - infrastruktury technicznej wewnętrznej,
- b) przeznaczenie budynków: budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej,
- c) parametry projektowanej inwestycji:
 - powierzchnia terenu inwestycji (działki budowlanej) - **6.420 m²**,
 - powierzchnia zabudowy – **PZ = do 30 % powierzchni działki,**

- powierzchnie utwardzone – **do 20 % powierzchni działki,**
- powierzchnia biologicznie czynna – **TZ = min. 50% powierzchni działki,**
- wysokość zabudowy **do 9,5 m,**
- liczba kondygnacji nadziemnych – **2,**
- kształt dachu - i kąt nachylenia połaci dachowych – **dach wysoki 25 ÷ 45%,**
- kubatura – **ok. 5 000 – 6500 m³,**
- przewidywana liczba miejsc parkingowych/powierzchnia – **24 MP /430 m²;**

3) Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

- a) przez teren inwestycji przebiega korytarz linii elektroenergetycznej WN 110 KV. Wydzielono pas terenu o szerokości 34,5 m (po 17,25 m od osi sieci) na którym nie lokalizuje się żadnej zabudowy. Szerokość pasa ochronnego przyjęto na podstawie wymagań operatora sieci. ENEA OPERATOR Oddział Dystrybucji Szczecin. Zgodnie z wymogami operatora sieci lokalizacja budynków nie jest mniejsza niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii,
- b) teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - tj. raz na sto lat, o którym mowa w art. 16 pkt 34 lit. a) Ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625), tj. zgodnie z art. 390 ww. ustawy inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- c) inwestycja położona w granicach obszaru Natura 2000 należy do przedsięwzięć mogących znacząco bądź potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z §3 ust. 1 pkt 55 lit. b) tiret 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. po. 1839), z uwagi na powierzchnię zabudowy inwestycji przekraczającej 0,5 ha. Uzyskano decyzję Prezydenta Miasta Świnoujście z dnia 14 lutego 2022 r., znak: WOS.6220.39.11.2022.SN o środowiskowych uwarunkowaniach.

5. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową będą zlokalizowane w granicach następujących nieruchomości (zgodnie z załącznikiem nr 1):

- 1) działka nr 368/12, obręb 0018 Przytór, KW SZ1W/00053920/6;
- 2) działka nr 368/13, obręb 0018 Przytór, KW SZ1W/00053432/8;
- 3) działka nr 368/18, obręb 0018 Przytór, KW SZ1W/00010503/4.

6. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do której decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywoływać 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.

7. Ustala się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej może 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 i są to:

- 1) działka nr 368/4 obręb Przytór 18, nr KW: SZ1W/00037530/7- droga wewnętrzna;
- 2) działka nr 395/2 obręb Przytór 18, nr KW: SZ1W/00028813/9 – ul. Gajowa.

8. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący inwestycję mieszkaniową jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac budowlanych, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

- 2) teren inwestycji mieszkaniowej jest objęty Obszarem Natura 2000 – specjalny obszar ochrony siedlisk PLH320019 Wolin i Uznam;
- 3) na terenie inwestycji mieszkaniowej nie występują zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. 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 – Dz. U. z 2021 r., poz. 1538 ze zm.:

- 1) należy uwzględnić uwagę Zarządcy Drogi , że przed wykonaniem zjazdu do drogi wewnętrznej (dz. nr 368/4 obr. 0018) należy uzyskać decyzję od Zarządcy Drogi na lokalizację zjazdu z drogi publicznej ul. Gajowej;
- 2) zgodnie z opinią Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie, przed przystąpieniem do realizacji prac inwestycyjnych należy zastrzec konieczność zachowania wymagań w zakresie sytuowania na działkach budowlanych nowych budynków mieszkalnych względem granicy lasu położonego w bezpośrednim ich sąsiedztwie, oraz dotrzymania w strefie oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;
- 3) zgodnie z opinią Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na obszarze planowanej inwestycji mieszkaniowej poprzez instalacje rozsączające z czasowym gromadzeniem deszczówki w zbiornikach retencyjnych i wykorzystaniem jej do podlewania zieleni, wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z zapisami art. 16 pkt 65 Ustawy Prawo Wodne. Ponadto z uwagi na położenie w całości w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% realizacja inwestycji powinna zostać poprzedzona kompleksowym zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz zapewnieniem dróg ewakuacji z obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) zgodnie z opinią Biura Geodety Miasta należy zwrócić uwagę na możliwe kolizje z istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej, przedstawiając stanowisko ZWiK, w sprawie prawidłowej eksploatacji sieci kanalizacji sanitarnej na tym odcinku oraz w sprawie zapewnienia otwartego dojazdu dla samochodu do czyszczenia kanalizacji, o wadze 40 ton.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – granice terenu inwestycji mieszkaniowej;
- 2) Załącznik nr 2 – plan zagospodarowania terenu;
- 3) Załącznik nr 3 – schemat powiązań funkcjonalno – przestrzennych z terenami otaczającymi;
- 4) Załącznik nr 4 – schemat obsługi komunikacyjnej;
- 5) Załącznik nr 5 – schemat obsługi infrastrukturalnej;
- 6) Załącznik nr 6 – wizualizacja planowanej inwestycji mieszkaniowej.

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

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

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

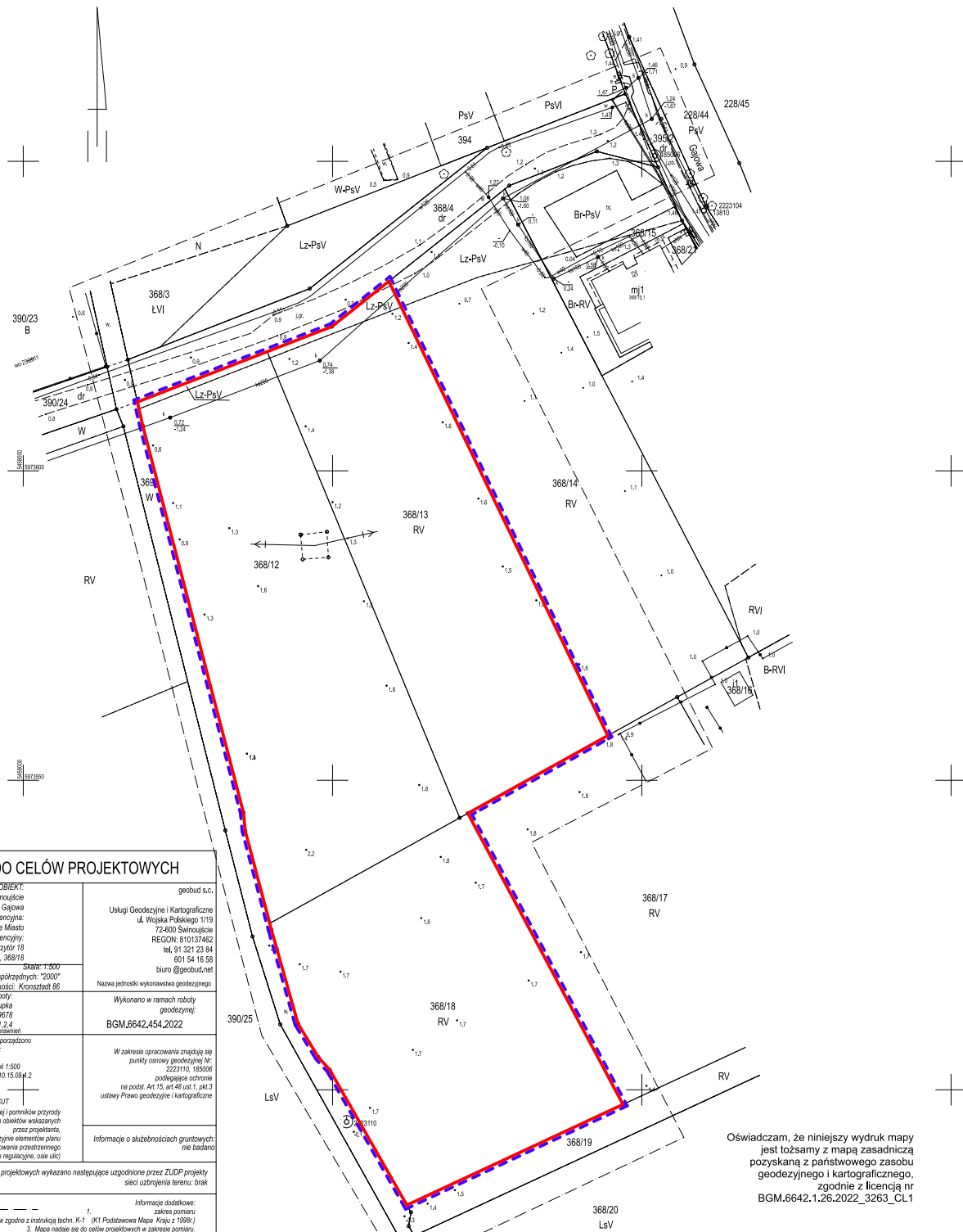
§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

GRANICE TERENU INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr LXXX/625/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 25 maja 2023 r.



Oświadczam, że niniejszy wydruk mapy jest tożsamy z mapą zasadniczą pozyskaną z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zgodnie z licencją nr BGM.6642.1.26.2022_3263_CL1

| MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH | |
|---|--|
| OBIEKT: Gmina Miasto Świnoujście ul. Ciepła Jednostka ewidencyjna: 326301_1_Świnoujście Masto Obręb ewidencyjny: 326301_0018; Przytyk 18 dz. 368/4, 368/12, 368/13, 368/18 | geobud.s.c. Usługi Geodezyjne i Kartograficzne ul. Wojska Polskiego 11/13 72-600 Świnoujście REGON: 810137482 tel. 81 221 23 84 801 54 16 58 biuro@geobud.net |
| Skala: 1:2000 Układ współrzędnych: "2000" Poziom odniesienia wysokości: Kronstett 86 | Nazwa jednostki wykonawstwa geodezyjnego Wykonano w ramach roboty geodezyjnej: BGM.6642.454.2022 |
| Kierownik roboty: mgr inż. Mirosław Skonupka upr. nr 9678 zakres 1,2,4 mie i nabrzeża, nr i zakres uzbrojenia | W zakresie opracowania znajdują się punkty osnowy geodezyjnej Nr: 2223110, 185006 podlegające ochronie na podst. Art. 15, art. 48 ust. 1, pkt 3 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne |
| Mapę do celów projektowych sporządzono przy wykorzystaniu: 1. mapy zasadniczej w skali 1:500 sekcje: 5.210.15.09.2.4, 5.210.15.09#2 2. zbioru danych GESUT 3. pomiarów zieleni wysokości i pomiarów przyrody oraz pomiaru innych obiektów wskazanych przez projektanta. 4. opracowanych geodezyjnych elementów planu zagospodarowania przestrzennego (linie rozgraniczające, linie regulacyjne, osie ulic) | Informacje o służebnościach gruntowych: nie badano |
| Na mapie do celów projektowych wykazano następujące uzgodnione przez ZUPP projekty sieci uzbrojenia terenu: brak | |
| Informacje dodatkowe: 1. zakres pomiaru 2. Redakcja analizy zgodna z instrukcją techn. K-1 (KI Podstawowa Mapa Kraju z 1996r.) 3. Mapa nadaje się do celów projektowych w zakresie pomiaru. 4. Wszystkie trwałe obiekty budowlane podlegają wyliczeniu przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego. 5. Nie wykazano się istnienia w terenie również uzbrojenia o którym brak było informacji krajoznawczych i nie zostały uwzględnione w czasie pomiarów punktów geodezyjnych | |
| 1. Podanego ustalenia przedsięwzięcia aparatury elektromagnetycznej - z literą A 2. Bezpośrednich pomiarów sowykonawczych - bez litery W związku z tym w części 1 nie gwarantuje się kompletności a dokładność pobrania uzbrojenia na mapie może być niższa od dokładności kartograficznej mapy. | |
| Aktualność mapy do celów projektowych na dzień 11.10.2022 | |

LEGENDA

- GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM, ZŁOŻONEGO Z DZIAŁEK 368/12, 368/13 I 368/18 OBR. PRZYTYK 18
- OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI

**PLAN
ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXX/625/2023
Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 maja 2023 r.**

PROJEKT: Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna zabudowy mieszkalnej na terenie nieruchomości złożonych z działek 368/12, 368/13, 368/18 w pobliżu ul. Gajowej w Świnoujściu



LEGENDA

-  GRANICA TERENU INWESTYCJI
-  GRANICE DZIAŁEK 368/12, 368/13, 368/18
-  PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE JEDNORODZINNE
-  GRANICA ODDZIAŁYWANIA LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA
-  PROJEKTOWANA PIESZOZJEDNIA
-  PROJEKTOWANE POBOCZE PIESZOZJEDNI
-  TEREN ZIELENI OGÓLNEJ
-  TEREN ZIELENI OGRODOWEJ NA DZIAŁKACH JEDNORODZINNYCH
-  MIEJSCA POSTOJOWE NA POSESJI
-  DOJŚCIE DO POSESJI
-  ZJAZD NA TEREN INWESTYCJI Z DZ. 368/4
-  WJAZD NA POSESJE
-  WEJŚCIE NA POSESJE
- II** LICZBA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- A,B** TYPY BUDYNKÓW
-  WIATA GARAZOWA

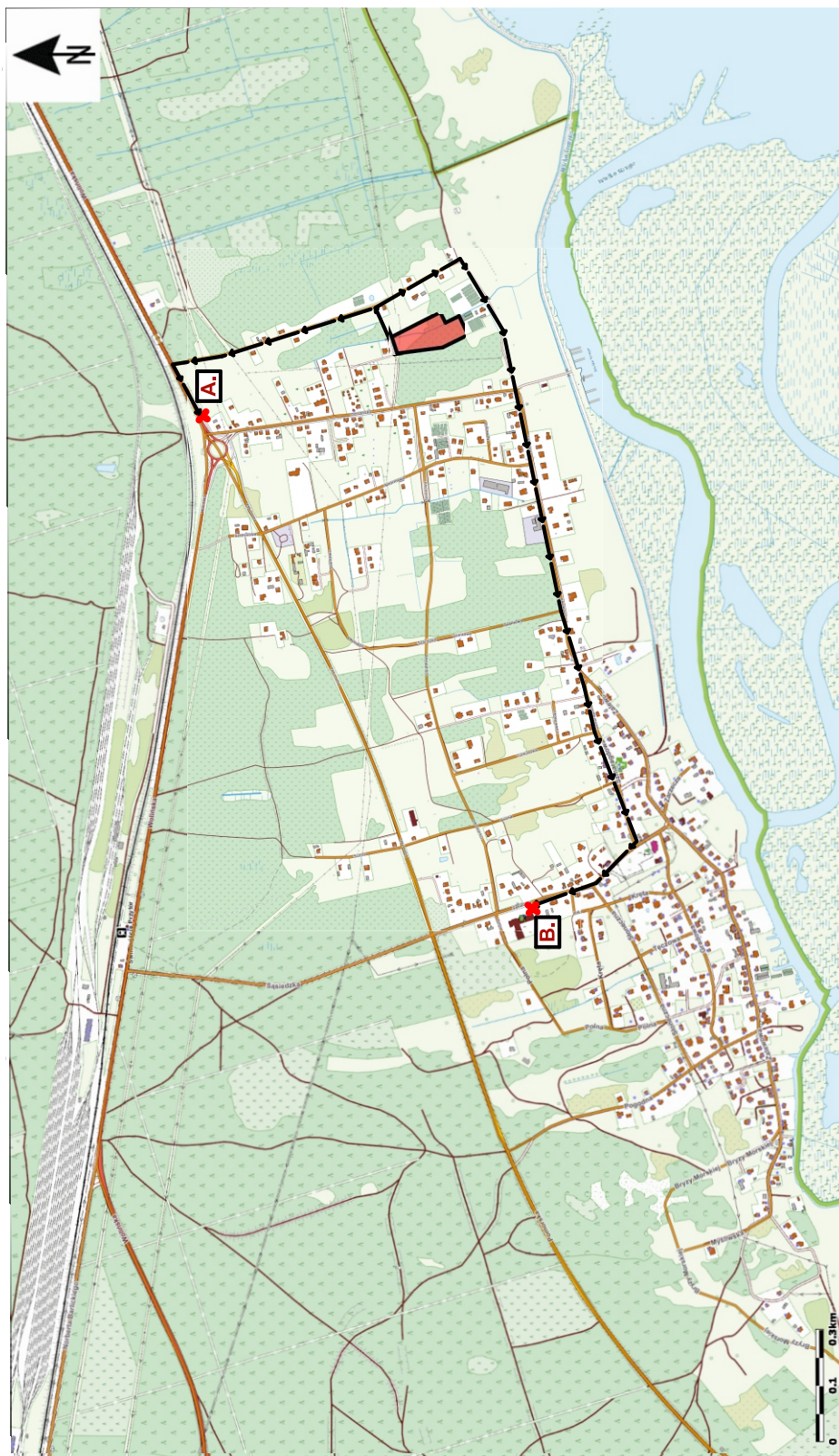
BILANS TERENU

- Powierzchnia działek 368/12, 368/13, 368/18 ogółem 6.420 m²
- w tym powierzchnia 12 wydzielonych działek budynków jednorodzinnych 4.690 m²
- Powierzchnia zabudowy 12 budynków jednorodzinnych ogółem - ok. 940 m²
- Powierzchnia nawierzchni utwardzonych - ok. 1.050 m²
- w tym:
 - pieszozeźdnia ok. 750 m²
 - nawierzchnie w granicach działek zabudowy jednorodzinnej ok. 300 m²
- Powierzchnia zieleni i nawierzchni przepuszczalnych ok. 4.430 m²
- Powierzchnia biologicznie czynna ok. 4.200 m²
- Miejsca postojowe -ogółem do 24 MP; 2MP/1 budynek

 Poziom posadowienia parterów budynków - PPP = 2,0 m n.p.m.

SCHEMAT POWIĄZAŃ FUNKCJONALNO PRZESTRZENNYCH Z TERENAMI OTACZAJĄCYMI OBSZAR INWESTYCJI

Załącznik Nr 3
do Uchwały
Nr LXXX/625/2023
Rady Miasta
Świnoujście
z dnia 25 maja 2023 r.



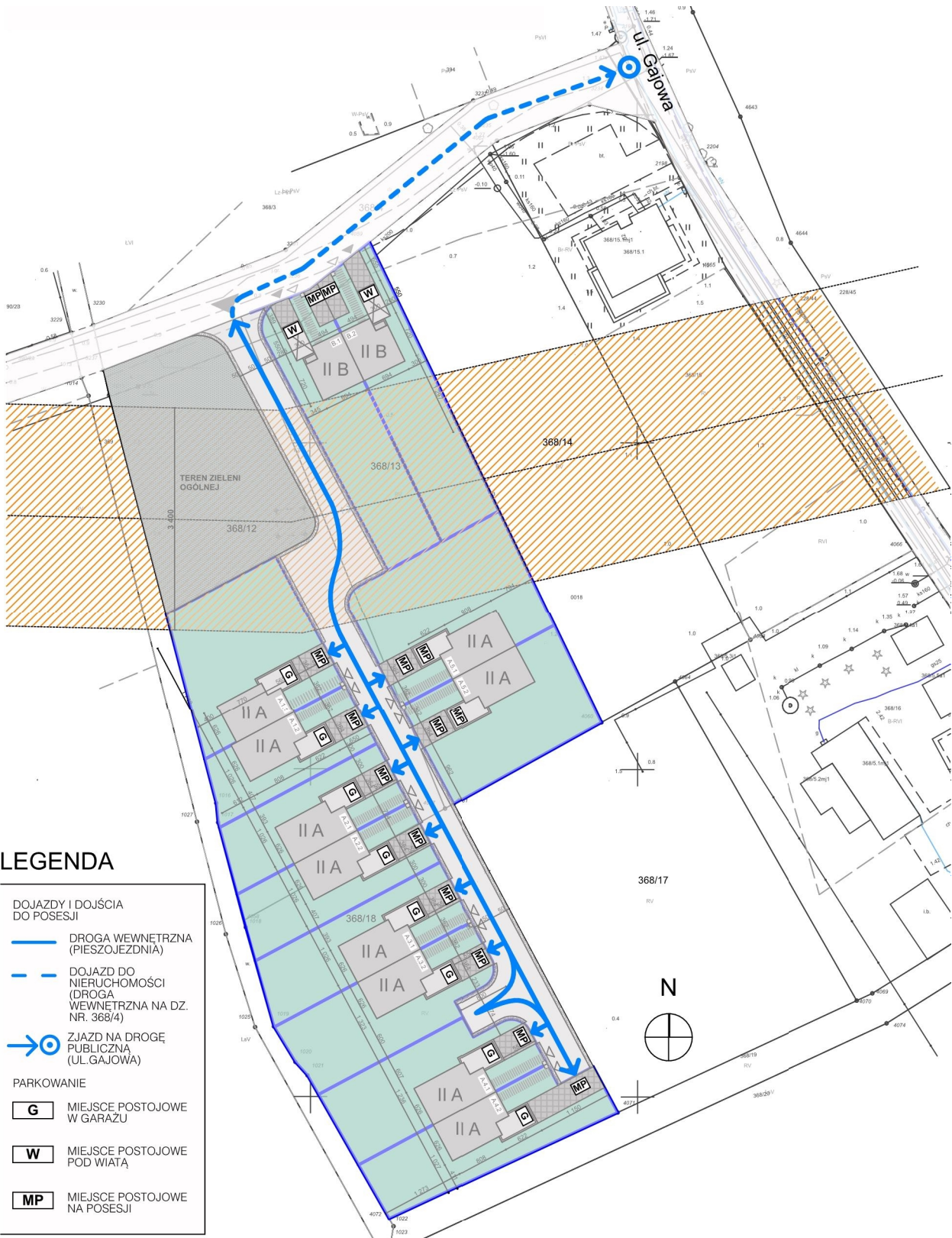
teren inwestycji przy ul. Gajowej

A. ok. 550m do przystanku Łunowo-rondo u zbiegu ulic Wolińskiej i Pomorskiej

B. ok. 2200m do Szkoły Podstawowej nr 9 przy ul. Sąsiedzkiej 13A

SCHEMAT OBSŁUGI
KOMUNIKACYJNEJ

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LXXX/625/2023
Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 maja 2023 r.



LEGENDA

DOJAZDY I DOJŚCIA
DO POSESJI

— DROGA WEWNĘTRZNA
(PIESZOZEDNIA)

- - - DOJAZD DO
NIERUCHOMOŚCI
(DROGA
WEWNĘTRZNA NA DZ.
NR. 368/4)

→ ZJAZD NA DROGĘ
PUBLICZNA
(UL. GAJOWA)

PARKOWANIE

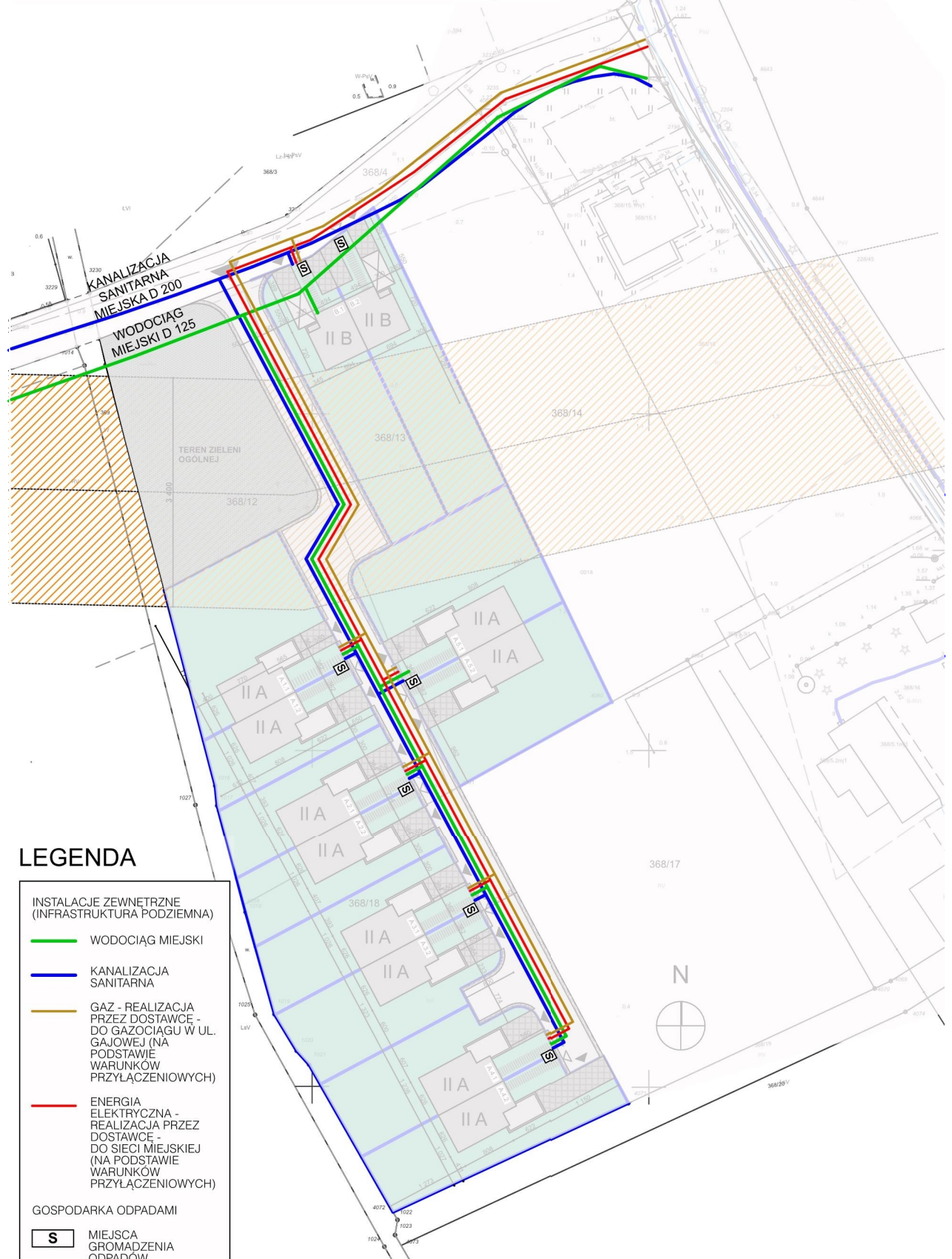
G MIEJSCE POSTOJOWE
W GARAZU

W MIEJSCE POSTOJOWE
POD WIATĄ

MP MIEJSCE POSTOJOWE
NA POSESJI

**SCHEMAT OBSŁUGI
INFRASTRUKTURALNEJ**

**Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr I XXX/625/2023
Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 maja 2023 r.**



LEGENDA

INSTALACJE ZEWNĘTRZNE
(INFRASTRUKTURA PODZIEMNA)

- WODOCIĄG MIEJSKI
- KANALIZACJA SANITARNA
- GAZ - REALIZACJA PRZEZ DOSTAWCĘ - DO GAZOCIĄGU W UL. GAJOWEJ (NA PODSTAWIE WARUNKÓW PRZYŁĄCZENIOWYCH)
- ENERGIA ELEKTRYCZNA - REALIZACJA PRZEZ DOSTAWCĘ DO SIECI MIEJSKIEJ (NA PODSTAWIE WARUNKÓW PRZYŁĄCZENIOWYCH)

GOSPODARKA ODPADAMI

- S MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW ZMIESZANYCH I SEGREGOWANIA NA POSESJACH BUDYNKÓW JEDNORODZINNYCH

WIZUALIZACJA PLANOWANEJ
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr LXXX/625/2023
Rady Miasta Świnoujście
z dnia 25 maja 2023 r.

