

UCHWAŁA Nr
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE

z dnia r.

zmieniająca uchwałę w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. 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 oraz z 2023 r. poz. 553, 803 i 1688) oraz 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 i 1688) uchwała się, co następuje:

§ 1. W uchwale nr LXXX/625/2023 Rady Miasta Świnoujście z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gajowej w Świnoujściu, na działkach nr 368/12, 368/13, 368/18 z obrębu 0018 Przytór (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 07 czerwca 2023 r., poz. 3379), wprowadza się następujące zmiany:

1) § 1 ust. 3 pkt 5) lit. a) otrzymuje następujące brzmienie:

„a) zaopatrzenie w energię elektryczną - uzyskano warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej ENEA Operator sp. z o. o., Oddział Dystrybucji Szczecin, Rejon Dystrybucji Międzyzdroje - pismo nr 40409/2023/OD3/ZR2 z dnia 10 września 2023 r. Zapewnienie, że istniejące i planowane uzbrojenie jest wystarczające dla przyłączenia planowanego obiektu do sieci - z mocą przyłączeniową w wysokości 204 kW;”;

2) § 1 ust. 4 pkt 1) lit. d) otrzymuje następujące brzmienie:

„d) ciepło z własnego źródła ciepła – pompa ciepła”;

3) § 1 ust. 4 pkt 1) lit. e) otrzymuje następujące brzmienie:

„e) energia elektryczna z sieci miejskiej – moc przyłączeniowa 204 kW;

4) § 1 ust. 4 pkt 1) lit. g) otrzymuje następujące brzmienie:

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

- ścieki sanitarne z terenu inwestycji będą odprowadzane do sieci miejskiej,
- wody opadowe należy zagospodarować na terenie inwestycji,
- odpady komunalne będą segregowane i wywożone przez służby oczyszczania miasta na podstawie stosownej umowy pomiędzy właścicielami budynków a odbiorcą;”

5) § 1 ust. 4 pkt 2) lit. c) otrzymuje następujące brzmienie:

„c) parametry projektowanej inwestycji:

- powierzchnia terenu inwestycji - 6.420 m²,
- powierzchnia zabudowy – PZ = do 30 % powierzchni działki,
- powierzchnie utwardzone – do 30 % 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 – 26 MP;”;

6) § 1 ust. 5 otrzymuje następujące brzmienie:

„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/00056826/8;

2) działka nr 368/13, obręb 0018 Przytór, KW SZ1W/00056826/8;

3) działka nr 368/18, obręb 0018 Przytór, KW SZ1W/00056826/8”;

7) wykreśla się § 1 ust. 3 pkt 5) lit. c);

8) wykreśla się § 1 ust. 4 pkt 1) lit. c);

9) dodaje się w § 1 ust. 4 pkt 4) w brzmieniu:

„4) dopuszcza się zmiany szczegółowych rozwiązań technicznych nie powodujące przekroczenia wskaźników urbanistycznych i środowiskowych.”;

10) dodaje się w § 1 ust. 4 pkt 5) w brzmieniu:

„5) dopuszcza się etapowanie inwestycji zgodnie podziałem przedstawionym w planie zagospodarowania terenu”;

11) Załącznik nr 2 – plan zagospodarowania terenu, otrzymuje treść określoną w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;

12) Załącznik nr 4 – schemat obsługi komunikacyjnej, otrzymuje treść określoną w załączniku nr 2 do niniejszej uchwały;

13) Załącznik nr 5 – schemat obsługi infrastrukturalnej, otrzymuje treść określoną w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały;

14) Załącznik nr 6 – wizualizacja planowanej zabudowy mieszkaniowej, otrzymuje treść określoną w załączniku nr 4 do 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

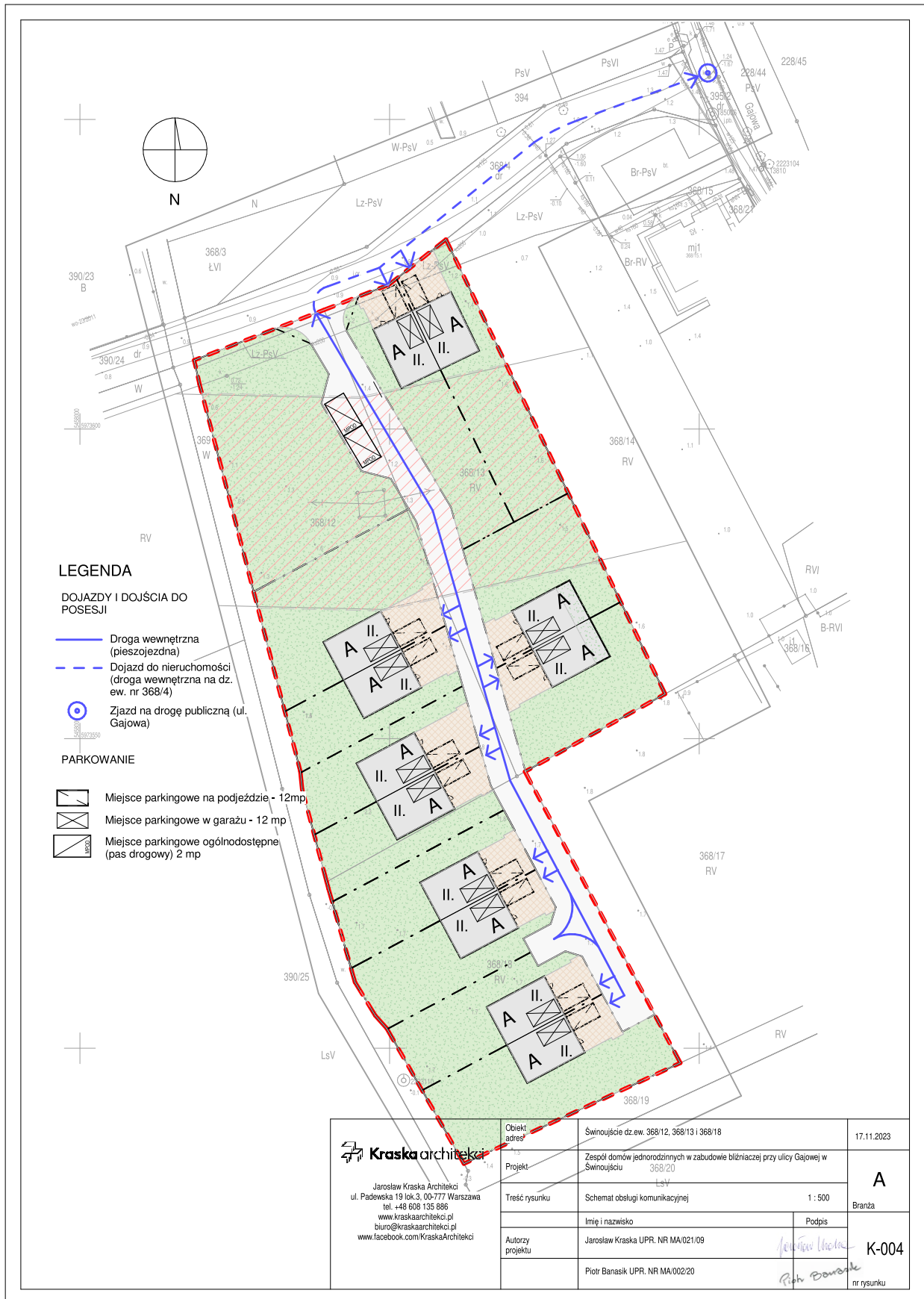


Kraska architekci

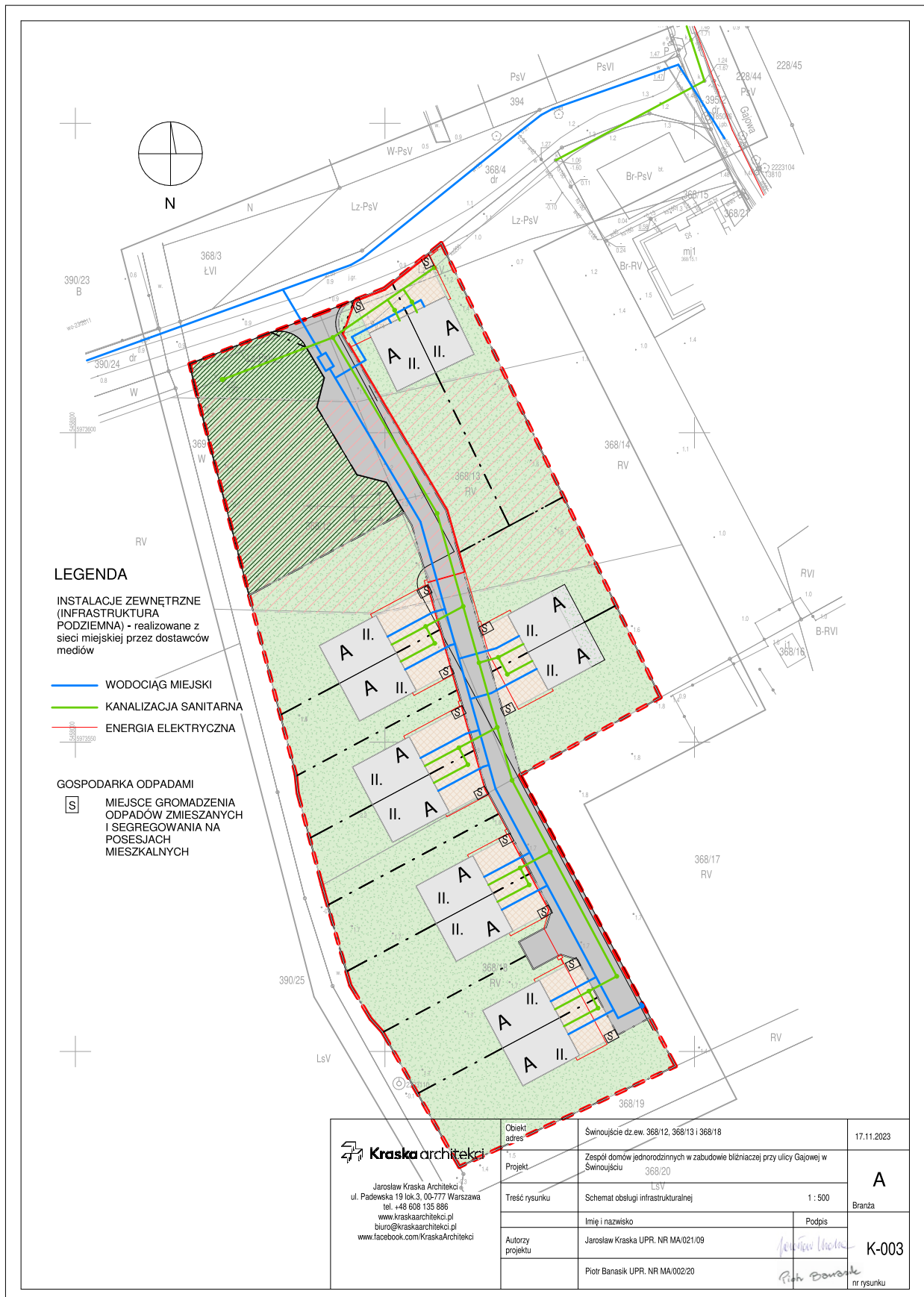
Jarosław Kraska Architekt
ul. Padewska 19 lok. 3, 00-777 Warszawa
tel. +48 608 135 886
www.kraskaarchitekci.pl
biuro@kraskaarchitekci.pl
www.facebook.com/KraskaArchitekci

Objekt adres	Świnoujście dz.ew. 368/12, 368/13 i 368/18	17.11.2023	
Projekt	Zespół domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przy ulicy Gajowej w Świnoujściu	A Branża	
Treść rysunku	Koncepcja zagospodarowania terenu		1 : 500
Autorzy projektu	Imię i nazwisko	Podpis	
	Jarosław Kraska UPR. NR MA/021/09	<i>Jarosław Kraska</i>	K-001 nr rysunku
	Piotr Banasik UPR. NR MA/002/20	<i>Piotr Banasik</i>	

SCHEMAT OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

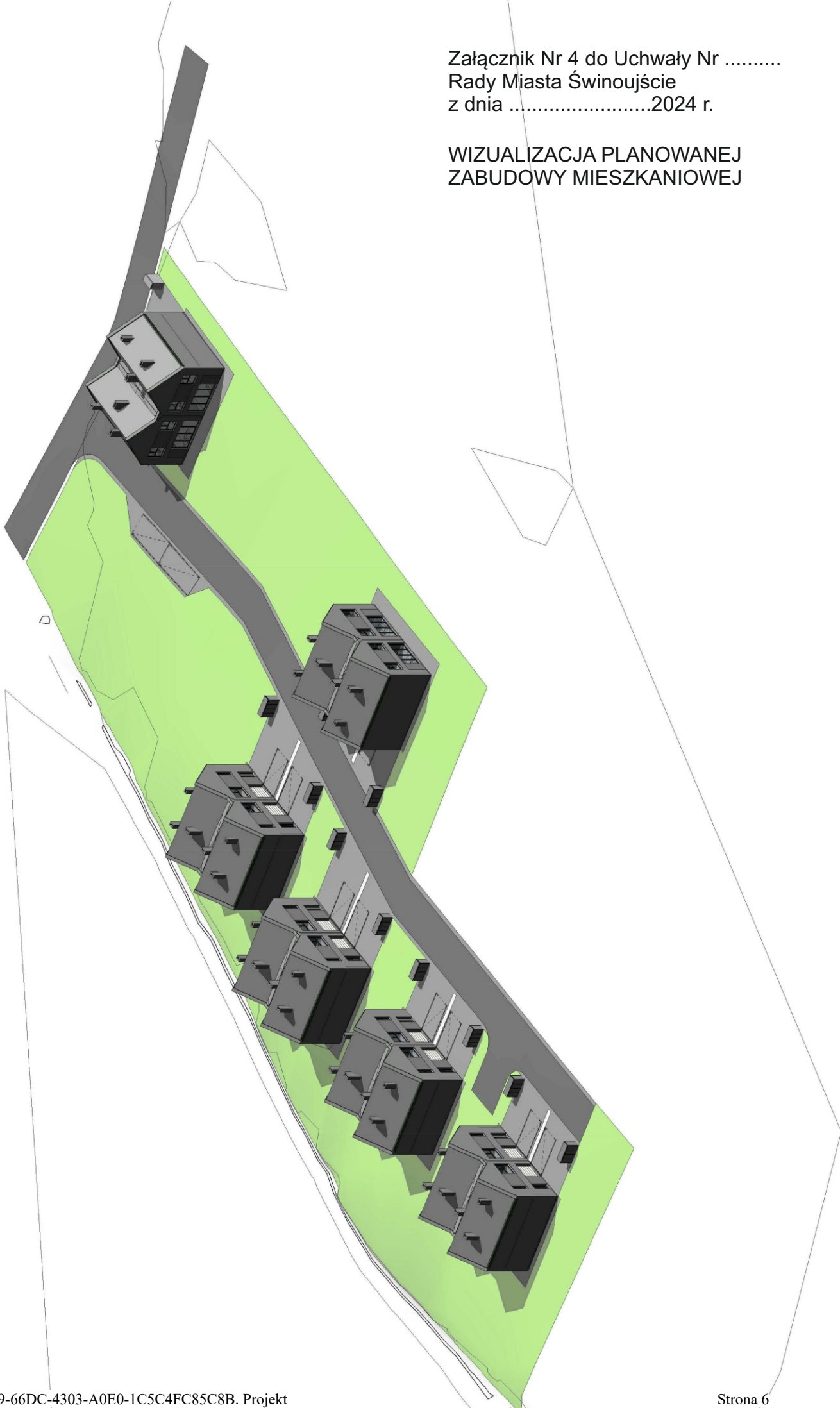


SCHEMAT OBSŁUGI INFRASTRUKTURALNEJ



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Świnoujście
z dnia2024 r.

**WIZUALIZACJA PLANOWANEJ
ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ**



UZASADNIENIE

W dniu 09 października 2023 r. wpłynął wniosek o zmianę Uchwały Rady Miasta Świnoujście nr LXXX/625/2023 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Gajowej w Świnoujściu, na działkach nr 368/12, 368/13, 368/18 z obrębu 0018 Przytór (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 07 czerwca 2023 r., poz. 3379), wniosek uzupełniono pismem z dnia 16 października 2023 r. (RPW/20001/2023).

Powodem wystąpienia o zmianę podjętej uchwały była konieczność wprowadzenia modyfikacji do koncepcji urbanistyczno – architektonicznej planowanej zabudowy jednorodzinnej, wynikających z uszczegółowienia założeń na etapie sporządzania projektu budowlanego. Korekty wprowadzone do uchwały nie modyfikują przyjętych pierwotnie rozwiązań urbanistycznych i nie powodują znaczących zmian w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej planowanej inwestycji, dotyczą one zmian projektowych takich jak.:

- zmiana układu komunikacyjnego wewnątrz osiedla, wynikająca z konieczności zapewnienia minimalnej odległości od granicy z działką leśną. W efekcie zmianie uległ przebieg drogi wewnętrznej prowadzącej do zabudowy;
- zmiana układu budynków względem drogi oraz ujednoczenie typów budynków (rezygnacja ze zróżnicowanych projektów w celu optymalizacji kosztów inwestycji);
- zmiana numerów ksiąg wieczystych nieruchomości;
- zmiana sposobu ogrzewania budynków – z instalacji gazowej na system pomp ciepła i wiążąca się z tym zmiana mocy przyłączeniowej energii elektrycznej z sieci miejskiej - z 132 kW na 204 kW;
- zmiana powierzchni utwardzonej z 20 do 30 % - wynikająca ze zmian w planie zagospodarowania powstałych z uwagi na zmianę przebiegu drogi wewnętrznej;
- zwiększenie liczby miejsc postojowych z 24 do 26 – w wyniku dodania dwóch ogólnodostępnych miejsc postojowych zlokalizowanych w obrębie drogi wewnętrznej;
- zmiana w zakresie sposobu odprowadzenia wód opadowych.

Wprowadzone modyfikacje wymagały korekty załączników graficznych do uchwały.

Zgodnie z procedurą określoną w ustawie o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021, poz. 1538 z ze zm.), zwanej dalej „specustawą” przeprowadzono następujące czynności: 1) publikacja wniosku wraz z załącznikami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście w dniu 18 października 2023 r. wraz z określeniem terminu składania uwag do wniosku do dnia 08 listopada 2023 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku); 2) wystąpienie w dniu 18 października 2023 r. do instytucji opiniujących i uzgadniających o wyrażenie stanowiska w przedmiotowej sprawie w terminie 21 dni od otrzymania korespondencji (w wyniku przeprowadzonej procedury opiniowania nie otrzymano negatywnych opinii instytucji oraz uzgodniono wniosek z Zarządcą Drogi – pismem znak. WIM. 6733.3-1.2022.AN z dnia 25 października 2023 r.); 3) przekazanie stanowisk instytucji opiniujących i uzgadniających do wnioskodawcy w terminie trzech dni od ich otrzymania. Inwestor odniósł się pisemnie do treści wniesionych uwag zawartych w opiniach: Zachodniopomorskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie oraz Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej. Ustosunkowanie się do uwag ZPWIS, mające na celu wyjaśnienie wątpliwości organu w zakresie sprostowania omyłek w koncepcji nie wymagało wprowadzenia zmian do wniosku, lecz wprowadzenie modyfikacji wynikających z opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej wymagało naniesienia zmian w planie zagospodarowania terenu w zakresie lokalizacji 2 ogólnodostępnych miejsc postojowych na drodze wewnętrznej.

W związku z powyższym Inwestor pismem z dnia 24 listopada 2023 r. (RPW/25222/2023) zmodyfikował wniosek o zmianę podjętej uchwały. Z uwagi na wprowadzone korekty powtórzono procedurę publikacji oraz opiniowania i uzgadniania z zachowaniem terminów określonych w ustawie.

Zmiana wniosku została opublikowana na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Świnoujście dnia 30 listopada 2023 r. wraz z określeniem terminu składania uwag do wniosku do dnia 21 grudnia 2023 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku). Następnie przystąpiono do ponowienia procedury opiniowania i uzgadniania wniosku. Powiadomione instytucje (wystąpieniem z dnia 30 listopada 2023 r.) podtrzymały wyrażone uprzednio stanowiska. Wobec stwierdzenia braku przeciwskażeń formalnych przystąpiono do sporządzenia projektu zmiany ww. uchwały.

Obowiązku wynikającego z treści art. 7 ust. 17 specustawy, w zakresie przedłożenia Radzie Miasta opracowań dotyczących oddziaływania na środowisko, które zostały sporządzone na potrzeby planu miejscowego obowiązującego na obszarze objętym uchwałą, dokonano na etapie podejmowania uchwały podlegającej zmianie. Ograniczony zakres zmiany nie wymaga ponowienia analiz w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę opisany powyżej stan faktyczny i prawny, zasadne jest przedłożenie Radzie Miasta Świnoujście do rozpatrzenia projektu zmiany ww. uchwały.