

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie osiedla 27 domów  
jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i wolnostojącej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) w zw. z art. 7 ust. 4 i 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 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie osiedla 27 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i wolnostojącej na działkach nr 289/5 i nr 59 - obręb Pełcznica 1 w Świebodzicach, dla których Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgi wieczyste nr SW1S/00060594/4 i nr SW1S/00007055/5, zwanej dalej „Inwestycją”.

2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, strukturę zabudowy oraz układ urbanistyczny zagospodarowania terenu określa mapa w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Charakterystykę zabudowy (wizualizacje) przedstawiają załączniki nr 2-4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ustala się dla Inwestycji:

- 1) liczbę domów jednorodzinnych (minimalna i maksymalna) - 27 szt.;
- 2) powierzchnię użytkową domów jednorodzinnych (minimalna i maksymalna) - 3 979,35 m<sup>2</sup>;
- 3) brak przeznaczenia powierzchni na działalność handlową i usługową.

§ 3. 1. Stwierdza się, że teren przeznaczony pod Inwestycję stanowi obecnie obszar pól uprawnych, przy czym zmiana dotychczasowego sposobu jego zagospodarowania i uzbrojenia, obejmująca budowę osiedla domów jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą Nr XL/279/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.

2. Ustala się, że zmiany w zagospodarowaniu i uzbrojeniu terenu związane z realizacją Inwestycji obejmują budowę osiedla domów jednorodzinnych wraz z całą konieczną infrastrukturą techniczną w ramach jednego przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym:

- 1) budowę 27 domów jednorodzinnych, z wbudowanymi garażami i miejsca postojowymi na podjeździe, w tym:
  - a) 25 domów w zabudowie szeregowej, dwukondygnacyjnych,
  - b) 2 domów wolnostojących, jednokondygnacyjnych;
- 2) wykonanie ciągów pieszo-jezdnych, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych i ogrodzeń ażurowych
- 3) wykonanie zjazdów z projektowanych domów jednorodzinnych na teren ciągów pieszo-jezdnych planuje się wykonać na gotowo w kostce betonowej;
- 4) włączenie ciągu-pieszo jezdnego i zjazdów na teren planowanych dróg klasy lokalnej i dojazdowej;
- 5) budowę przyłączy wody, gazu, energii elektrycznej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 6) rozbudowę istniejących sieci wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, energetycznej, deszczowej, w ramach zgodnych z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach uchwalony przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą nr LVII/302/2010 z dnia 13 stycznia 2010 r. (Dz. U. Nr 47 z dnia 15 marca 2010 r. poz. 700), w którym teren ten jest przeznaczony pod projektowaną zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną (52U/MN), projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (51MN, 46MN, 47MN), teren zieleni urządzonej (48ZP, 50ZP), przebieg istniejącego ciekłu (potok Cienia) (49WS), ulice klasy dojazdowej (KD-D1/2).

§ 6. Ustala się powiązanie Inwestycji z uzbrojeniem terenu poprzez rozbudowę - nie wchodzącą bezpośrednio w zakres Inwestycji - sieci, zapewniającą zasilanie:

- 1) w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej DN 160, przebiegającej w ulicy Królowej Elżbiety (dz. nr 555/3) lub z planowanej sieci w „małej obwodnicy osiedlowej” (dz. nr 547);
- 2) w kanalizację deszczową - z istniejącej sieci kanalizacji deszczowej DN 200 przebiegającej w ulicy Królowej Elżbiety (dz. nr 555/3) lub z planowanej sieci w „małej obwodnicy osiedlowej” (dz. nr 547);
- 3) w kanalizację sanitarną - z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej DN 200, przebiegającej w pasie „małej obwodnicy osiedlowej” (dz. nr 547) lub z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 przebiegającej w ulicy Królowej Elżbiety (dz. nr 555/3);
- 4) w gaz - z istniejącej sieci gazowej DN 100 i DN 300 przebiegających po terenie działek ewidencyjnych planowanej inwestycji mieszkaniowej (dz. nr 289/5 i 59);
- 5) w energię elektryczną - z istniejącego GPZ w ramach rozbudowy istniejącej sieci w ul. Królowej Jadwigi i ul. Królowej Elżbiety.

§ 7. Określa się charakterystykę Inwestycji w zakresie:

- 1) przewidywanego zaopatrzenia w media:
  - a) zapotrzebowania na wodę -  $Q_{std} = 21,6 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
  - b) zapotrzebowania w energię - 348,3 kW,
  - c) sposobu odprowadzania ścieków -  $Q_{sc} = 20,25 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
  - d) sposobu odprowadzenia wód deszczowych -  $Q_{sr} = 2700 \text{ m}^3/\text{rok}$ ,
  - e) zapotrzebowania na gaz - 86 0000  $\text{m}^3/\text{rok}$ ;
- 2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:
  - a) dla każdego z budynków jednorodzinnych planuje się wykonanie minimum 2 miejsc postojowych, w tym jednego w garażu i jednego na podjeździe,
  - b) łączna ilość planowanych miejsc postojowych wynosi 54;
- 3) sposobu zagospodarowywania odpadów - usuwanie odpadów odbywać się będzie w systemie gospodarki komunalnej. Dla każdego z budynków jednorodzinnych planuje się miejsce do gromadzenia odpadów stałych w postaci pojemników na odpady; każdy z mieszkańców ma zagwarantowany odbiór odpadów komunalnych poprzez umowę z ZGK Świebodzice Sp. z o.o.; odpady segregowane - odbiór zagwarantowany poprzez pojemniki na odpady segregowane, ustawione w wyznaczonych miejscach przez ZGK Świebodzice Sp. z o.o.

§ 8. 1. Określa się charakterystykę parametrów technicznych Inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

- 1) 25 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, z wbudowanymi garażami;
- 2) 2 budynki wolnostojące w zabudowie wolnostojącej, z wbudowanymi garażami;
- 3) powierzchnia zabudowy (planowana) - 2892,31  $\text{m}^2$  stanowiąca 18% powierzchni całkowitej przewidzianej pod realizację inwestycji mieszkaniowej;

- 4) powierzchnia terenu pod inwestycję mieszkaniową (po potrąceniu powierzchni pod planowaną w MPZP drogę KD-D1/2) – 16234,00 m<sup>2</sup>;
- 5) wysokość planowanej zabudowy wolnostojącej - 4,10 m – zabudowa jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia;
- 6) wysokość planowanej zabudowy szeregowej - 7,61 m – zabudowa dwukondygnacyjna bez podpiwniczenia;
- 7) poziom posadowienia parteru budynków 0,15 m ponad poziom terenu, mierzony przy wejściu do budynku;
- 8) dachy jednospadowe, z nachyleniem do 5°;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej 7,4 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w zabudowie wolnostojącej 16,5 m i 15,6 m;
- 11) kubatura pojedynczego budynku w zabudowie szeregowej - 717 m<sup>3</sup>;
- 12) kubatura budynku w zabudowie wolnostojącej nr 26 – 1146 m<sup>3</sup>;
- 13) kubatura budynku w zabudowie wolnostojącej nr 27 – 965 m<sup>3</sup>;
- 14) łączna kubatura budynków jednorodzinnych od nr 1 do 27 - 20036 m<sup>3</sup>;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna 11062,28 m<sup>2</sup> w tym zieleń przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.;
- 16) na terenie zabudowy mieszkaniowej przewidziano 2 miejsca postojowe stałe wliczając w to miejsca garażowe.

2. Inwestycja nie wymaga wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).

§ 9. Ustala, się że realizacja Inwestycji w części obejmującej budowę dróg dojazdowych oraz rozbudowę sieci z uwagi na konieczność wykonania pasów drogowych i przejść instalacji oddziaływać będzie na następujące nieruchomości:

- 1) działka nr 555/3, obręb Pełcznica 1, księga wieczysta nr SW1S/00058215/7 - w zakresie rozbudowy sieci wod.-kan. i deszczowej;
- 2) działka nr 547, obręb Pełcznica 1, księga wieczysta nr SW1S/00019677/8 - w zakresie rozbudowy sieci wod.-kan., deszczowej, energetycznej oraz budowy drogi klasy lokalnej, zgodnie z MPZP KD-L1/2 „mała obwodnica osiedlowa” wraz z budową zjazdów do domów nr 1,2,3,4,5,6;
- 3) działka nr 288/3, obręb Pełcznica 1, księga wieczysta nr SW1S/00043999/8 - w zakresie rozbudowy sieci wod.-kan., deszczowej, energetycznej oraz budowy drogi klasy dojazdowej, zgodnie z MPZP - KD-D1/2;
- 4) działka nr 238/2, obręb Pełcznica 1, księga wieczysta nr SW1S/00019678/5 - w zakresie rozbudowy sieci wod.-kan., deszczowej, energetycznej oraz budowy drogi klasy dojazdowej, zgodnie z MPZP - KD-D1/2;
- 5) działka nr 53, obręb Pełcznica 1, księga wieczysta nr SW1S/00019677/8 - w zakresie rozbudowy sieci wod.-kan., deszczowej, energetycznej oraz budowy drogi klasy dojazdowej, zgodnie z MPZP - KD-D1/2;
- 6) działka nr 285, obręb Pełcznica 1, księga wieczysta nr SW1S/00019676/1 - w zakresie rozbudowy sieci wod.-kan., deszczowej, energetycznej oraz budowy drogi klasy dojazdowej, zgodnie z MPZP - KD-D1/2;
- 7) działka nr 51, obręb Pełcznica 1, księga wieczysta nr SW1S/00026508/5 - w zakresie rozbudowy sieci wod.-kan., deszczowej, energetycznej oraz budowy drogi klasy dojazdowej, zgodnie z MPZP - KD-D1/2;

8) działka nr 52, obręb Pełcznica 1, księga wieczysta nr SW1S/00019842/6 - w zakresie rozbudowy sieci wod.-kan., deszczowej, energetycznej oraz budowy drogi klasy dojazdowej, zgodnie z MPZP - KD-D1/2.

§ 10. Inwestycja nie wywoła skutków, o których mowa w art. 35 ust. 1 i art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. 1. Ustala się obowiązek realizacji Inwestycji na obszarze prowadzenia prac z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, a w szczególności w zakresie ochrony powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Stwierdza się, że teren objęty inwestycją nie jest objęty żadną formą ochrony zabytków.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Burmistrz Miasta  
  
Paweł Ozga

Jerzy Świteński  
  
ADWOKAT

  
Kierownik Wydziału  
Sławomir Sprawka

Podlegać za się zgodność niniejszej kopii z treścią ostatniego państwowego zasobu gandyzycznego i kartograficznego  
STAROSTA Bwidnicki  
19-09-2019

### GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM I OBSZARU NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

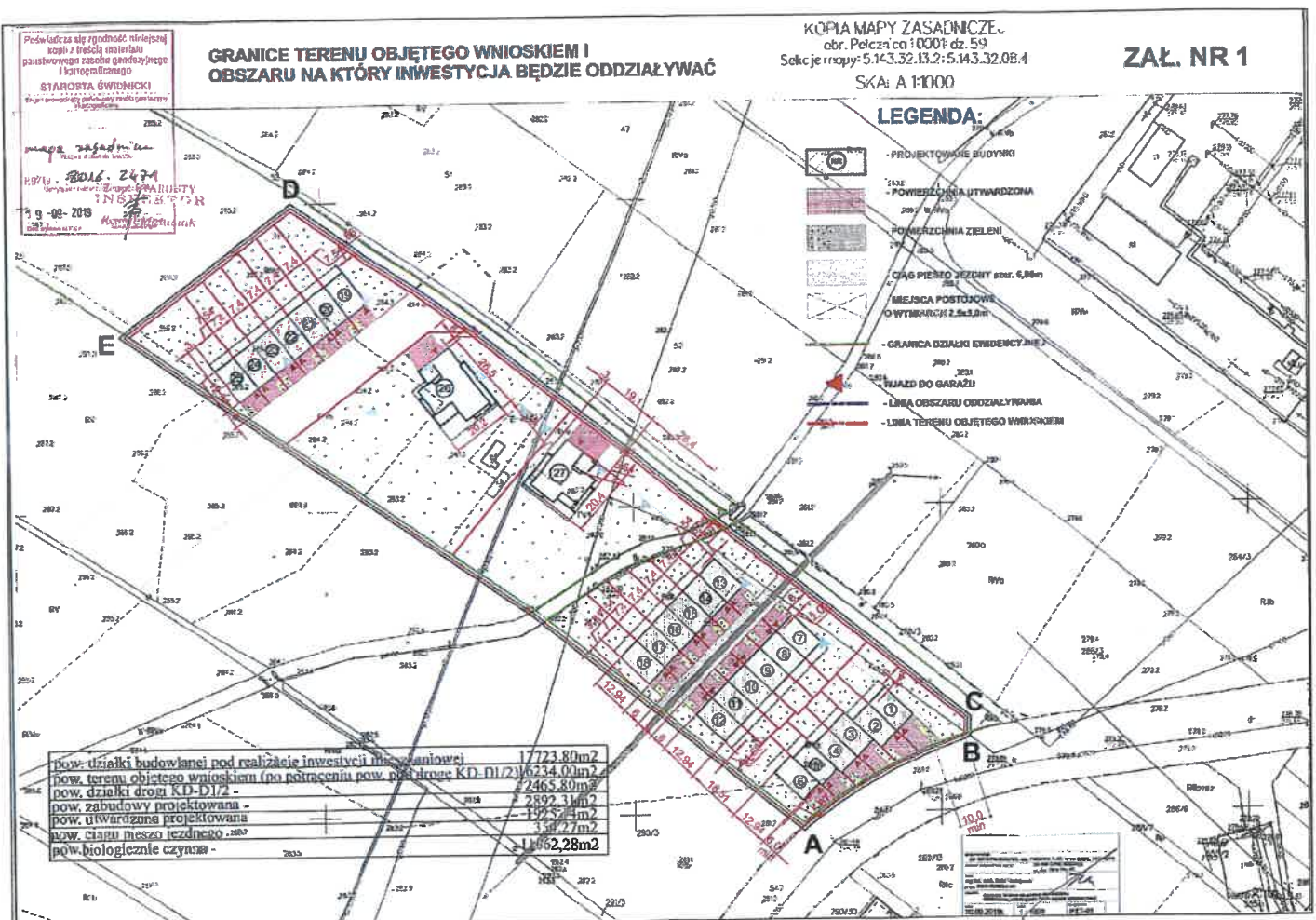
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ  
obr. Pelczna ca 1:000f dz. 59  
Sekcje mapy: 5.143.32.13.2: 5.143.32.08.4  
SKA: A 1:1000

ZAŁ. NR 1

#### LEGENDA:

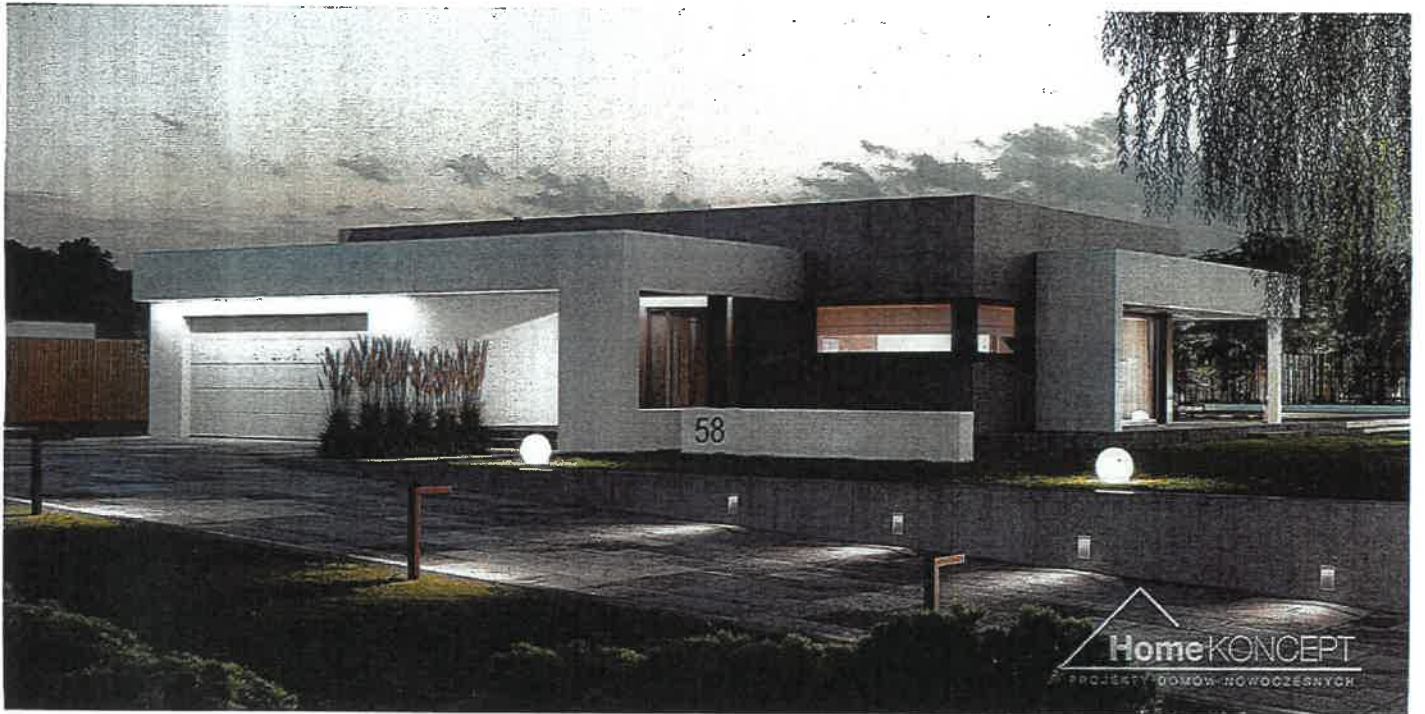
- PROJEKTOWANE BUDYNKI
- POWIERZCHNIA UTWARDZONA
- POWIERZCHNIA ZIELENI
- CIĄG PIESZO JEZDNY szer. 6,00m
- MIEJSCA POSTOJOWE O WYMIARACH 2,5x3,0m
- GRANICA DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
- WIAZD DO GARAZU
- LINIA OBSZARU ODDZIAŁYWANIA
- LINIA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKEM

pow. działki budowlanej pod realizację inwestycji mieszkalniowej	17723,80m <sup>2</sup>
pow. terenu objętego wnioskiem (po potrąceniu pow. pod drogę KD-D1/2)	2465,80m <sup>2</sup>
pow. działki drogi KD-D1/2	2392,31m <sup>2</sup>
pow. zabudowy projektowana	1727,54m <sup>2</sup>
pow. utwardzona projektowana	337,77m <sup>2</sup>
pow. ciągu pieszo jezdni	1162,28m <sup>2</sup>
pow. biologicznie czynna	









HomeKONCEPT  
PROJEKTY DOMÓW NOWOCZESNYCH



## Uzasadnienie

Burmistrz Miasta Świebodzice przedkłada wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie osiedla 27 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej i wolnostojącej na działkach nr 289/5, 59, obr. Pełcznica 1 w Świebodzicach, z którym do Rady Miejskiej w Świebodzicach wystąpił inwestor Pan Krzysztof Kujat, w trybie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496).

Na podstawie art. 7 ust. 1 ww. ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady miejskiej z odpowiednim wnioskiem, a rada miejska podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Teren objęty planowaną inwestycją, zlokalizowany jest na działkach nr 289/5, 59, obr. Pełcznica 1 w Świebodzicach. Obecnie teren przeznaczony pod inwestycję to obszar pól uprawnych. Zmiany w zagospodarowaniu i uzbrojeniu przewidują realizację osiedla domów jednorodzinnych wraz z całą konieczną infrastrukturą techniczną w ramach jednego przedsięwzięcia deweloperskiego. Realizacja inwestycji mieszkaniowej w trybie ww. ustawy wymaga przygotowania przez inwestora kompletnego wniosku, przeprowadzenia procedury administracyjnej oraz uzyskania opinii i uzgodnień od jednostek określonych ustawą.

Wymogi te zostały spełnione i wniosek może zostać przedłożony Radzie Miejskiej w Świebodzicach do rozpatrzenia.

Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach uchwalony przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą nr LVII/302/2010 z dnia 13 stycznia 2010 r. (Dz. U. Nr 47 z dnia 15 marca 2010 r. poz. 700), w którym teren ten jest przeznaczony pod projektowaną zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną (52U/MN), projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (51MN, 46MN, 47MN), teren zieleni urządzonej (48ZP, 50ZP), przebieg istniejącego ciekłu (potok Cienia) (49WS), ulice klasy dojazdowej (KD-D1/2).

Na podstawie art. 5 ust. 3 inwestycję mieszkaniową można realizować niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świebodzice uchwalonym przez Radę Miejską w Świebodzicach dnia 28 grudnia 2017 r. Uchwałą Nr XL/279/2017, teren objęty wnioskiem o ustalenie inwestycji mieszkaniowej położony jest w granicach symbolu B2.MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (funkcje towarzyszące: U nieuciążliwe, US, ZP, ZD, WS, parkingi, ulice lokalne, dojazdowe i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej).

W złożonym dokumencie wskazano, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium. W zakresie przeznaczenia wniosek przewiduje budowę 27 domów jednorodzinnych, w tym 25 w zabudowie szeregowej i 2 domów jednorodzinnych wolnostojących. Budynki wolnostojące jednokondygnacyjne i dwukondygnacyjne jednorodzinne w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami i miejscami postojowymi na podjazdach.

Integralną częścią uchwały są załączniki określające granice, sposób zagospodarowania i charakterystykę zabudowy terenu objętego inwestycją mieszkaniową.

Z art. 7 ust. 17 ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie miejskiej projektu uchwały wraz z opiniami, uwagami, wynikami uzgodnień, wniesionymi do wniosku, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje

miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach uchwalony przez Radę Miejską w Świebodzicach Uchwałą nr LVII/302/2010 z dnia 13 stycznia 2010 r. (Dz. U. Nr 47 z dnia 15 marca 2010 r. poz. 700), przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby tego planu.

Poniżej wykaz uzyskanych do wniosku opinii:

1. Wojewódzki Sztab Wojskowy we Wrocławiu - opinia pozytywna;
2. Powiatowe Biuro Geodezji i Katastru w Świdnicy - opinia pozytywna;
3. Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej we Wrocławiu - opinia pozytywna.

Do wniosku nie złożono uwag ani uzgodnień.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie go Radzie Miejskiej w Świebodzicach.

Burmistrz Miasta  
*0291*  
Paweł Ozga

Jerzy Świteński  
*JS*  
ADWOKAT

Kierownik Wydziału  
*AS*  
Sławomir Sprawka