

Projekt

przedłożony przez
Burmistrza Miasta Świebodzice.

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIEBODZICACH**

z dnia 2022 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie osiedla 71 domów
jednorodzinnych w zabudowie szeregowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz 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 2021 r. poz. 1538) po rozpatrzeniu wniosku Inwestora - Green Home Kujat Development Spółka jawna z siedzibą w Świebodzicach z dnia 22 września 2021 r., uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie osiedla 71 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, na położonych w Świebodzicach, obręb Pełcznica 1, działkach nr: 51, 52/2, 47, 286/14, 285/2, dla których Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr SW1S/00092173/0, zwanej dalej „Inwestycją”.

2. Granice terenu objętego Inwestycją i obszaru, na który 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:

- a) minimalna: 66 szt.,
- b) maksymalna: 71 szt.;

2) powierzchnię użytkową domów jednorodzinnych:

- a) minimalna: 9 689,00 m²,
- b) maksymalna: 10 419,00 m²;

3) brak przeznaczenia powierzchni na działalność handlową i usługową.

§ 3. 1. Teren przeznaczony pod Inwestycję stanowi obecnie obszar pól uprawnych, przy czym Inwestor wskazuje, że 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 uchwalonego 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 71 domów jednorodzinnych z wbudowanymi garażami i miejscami postojowymi na podjeździe;
- 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 - jezdni i zjazdów na teren planowanej drogi klasy 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. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 15 marca 2010 r. nr 47 poz. 700), w którym teren ten jest przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (54MN, 55MN, 59MN), teren zieleni urządzonej (58ZP, 56ZP), strefę zieleni izolacyjnej od projektowanej ulicy klasy głównej (KD-G 1/2) o szerokości minimum 20,0 m (53ZI), ulicę klasy dojazdowej (KD-D1/2), ulicę klasy głównej (KD-G1/2).

§ 4. 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 Radosnej;
- 2) w kanalizację deszczową z planowanej sieci w drodze gminnej przewidzianej do realizacji zgodnie z Decyzją o pozwoleniu na budowę nr 1341 z dnia 24 sierpnia 2021 r.;
- 3) w kanalizację sanitarną - z istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej DN 200, przebiegającej w ulicy Radosnej;
- 4) w gaz - z istniejącej sieci gazowej DN 100, DN 160 i DN 300, przebiegających po terenie działek ewidencyjnych planowanej inwestycji mieszkaniowej (dz. nr 52/2, 286/14, obręb Pełcznica 1);
- 5) w energię elektryczną - z istniejącego GPZ w ramach rozbudowy istniejącej sieci w ul. Królowej Jadwigi, ul. Królowej Elżbiety i ul. Radosnej.

§ 5. Określa się charakterystykę Inwestycji w zakresie:

- 1) przewidywanego zaopatrzenia w media:
 - a) zapotrzebowania w wodę - $Q_{\text{śrd}} = 56 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - b) zapotrzebowania w energię - 903 kW,
 - c) sposobu odprowadzania ścieków - $Q_{\text{śc}} = 56 \text{ m}^3/\text{d}$,
 - d) sposobu odprowadzenia wód deszczowych - $Q_{\text{śrr}} = 73,065 \text{ dm}^3/\text{s}$,
 - e) zapotrzebowania w gaz - 63 000 m^3/rok ;
- 2) niezbędnej liczby miejsc postojowych:
 - a) dla każdego z budynków jednorodzinnych planuje się wykonanie minimum 2 miejsc postojowych, w tym jednego w garażu lub obu na podjeździe,
 - b) łączna ilość planowanych miejsc postojowych dla minimalnej liczby domów wynosi 132 miejsca, a dla maksymalnej liczby domów 146 miejsc;
- 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, pojemniki na odpady segregowane, ustawione w wyznaczonych miejscach - planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu wraz ze wskazanymi miejscami selektywnej zbiórki odpadów wskazano w zał. nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) 71 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z wbudowanymi lub przybudowanymi garażami;
- 2) powierzchnia zabudowy (planowana):
 - a) minimalna ok. 6 352,74 m², stanowiąca 27 % powierzchni całkowitej przewidzianej pod realizację Inwestycji,
 - b) maksymalna ok. 6 980,00 m², stanowiąca 29,9 % powierzchni całkowitej przewidzianej pod realizację Inwestycji;
- 3) powierzchnia terenu pod inwestycję mieszkaniową (po potrąceniu powierzchni pod planowaną w MPZP drogę o symbolu KD-G1/2) – 23 313,00 m²;
- 4) wielkość działki niezbędna do późniejszego podziału nieruchomości:
 - a) minimalna 200 m²,
 - b) maksymalna 700 m²;
- 5) wysokość planowanej zabudowy szeregowej - 7,61 m, zabudowa dwukondygnacyjna, bez podpiwniczenia;
- 6) poziom posadowienia parteru budynków - 0,15 m ponad poziom terenu, mierzony przy wejściu do budynku;
- 7) dachy jednospadowe, z nachyleniem do 5°;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego w zabudowie szeregowej od 7,00 m do 13,50 m;
- 9) kubatura pojedynczego budynku w zabudowie szeregowej - ok. 717,00 m³;
- 10) łączna kubatura budynków jednorodzinnych od nr 1 do 71 - ok. 51 000,00 m³;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla maksymalnej zabudowy: 10 330,00 m² (w tym zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.),
 - b) dla minimalnej zabudowy: 11 243,50 m² (w tym zielen przydomowa, zadrzewienia, uprawy ogrodnicze, itp.);
- 12) na terenie zabudowy mieszkaniowej przewidziano 2 miejsca postojowe dla każdego z domów jednorodzinnych, wliczając w to miejsca garażowe.

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

§ 7. 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.

§ 8. 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.

§ 9. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 10. Zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, niniejsza uchwała wygasa jeżeli przed upływem 3 lat od dnia jej publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę określonej w niniejszej uchwale inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Świebodzice.

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

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM I OBSZARU NA KTÓRY INWESTYCJA BĘDZIE ODDZIAŁYWAĆ

Województwo: dolnośląskie
Powiat: świdnicki
Jednostka ewidencyjna: 021902_1, Świebodzice
Obręb: 0001, Pełcznica 1

STAROSTA ŚWIDNICKI
Nazwa organu prowadzącego państwowy
zasób geodezyjny i kartograficzny
P.0219 PL PZGik 7486
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Nazwa materiału zasobu

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
obr. Pełcznica 10001: dz. 60/1, 290/3
Sekcje mapy: 5.143.32.13.2; 5.143.32.08.4
SKALA 1:1000

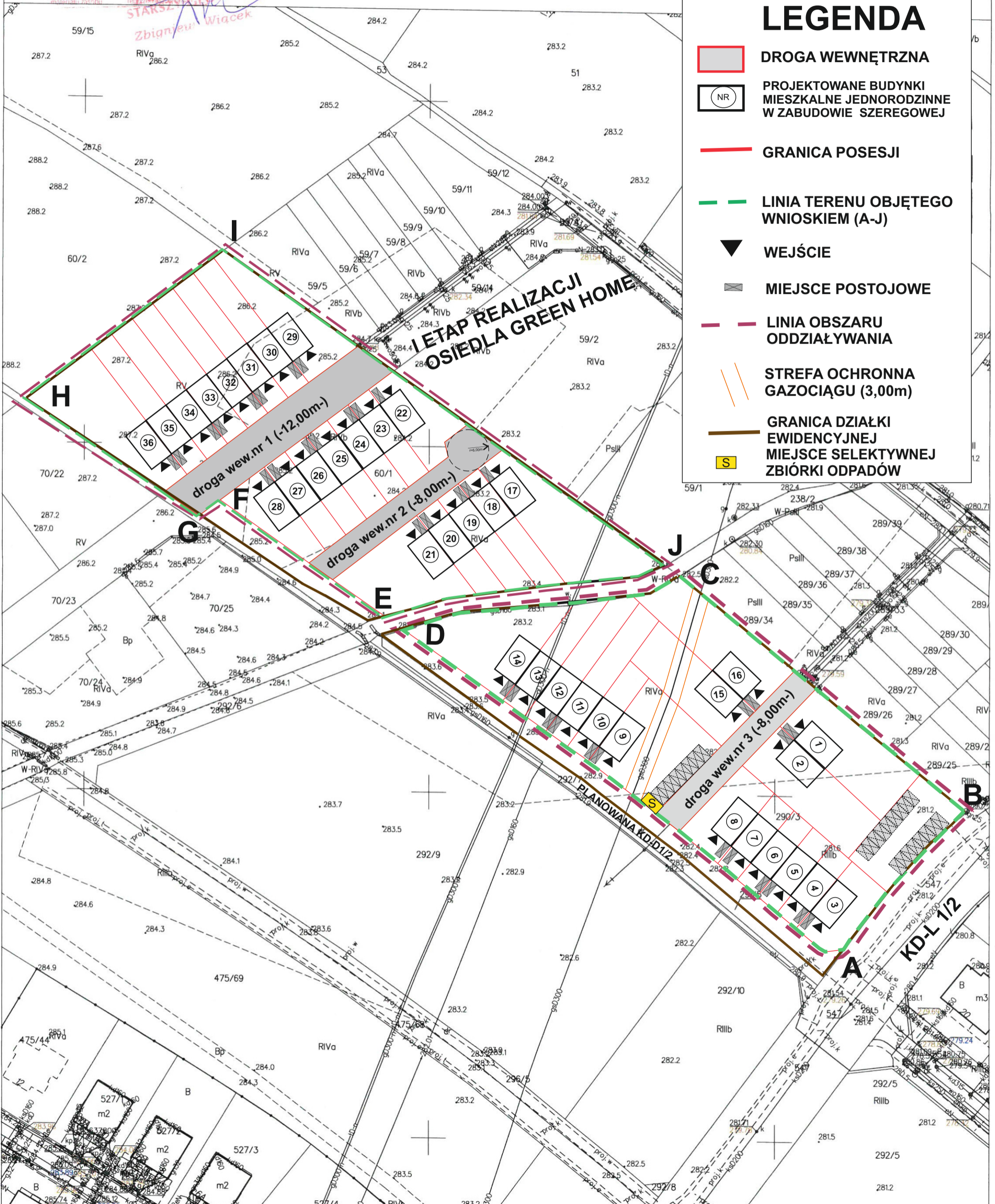
22-11-2021

Data wykonania kopii imię, nazwisko i podpis osoby
materiału zasobu

STAROSTA ŚWIDNICKI
Zbigniew Wiącek

LEGENDA

-  DROGA WEWNĘTRZNA
-  PROJEKTOWANE BUDYNKI
MIESZKALNE JEDNORODZINNE
W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ
-  GRANICA POSESJI
-  LINIA TERENU OBJĘTEGO
WNIOSEM (A-J)
-  WEJŚCIE
-  MIEJSCA POSTOJOWE
-  LINIA OBSZARU
ODDZIAŁYWANIA
-  STREFA OCHRONNA
GAZOCIĄGU (3,00m)
-  GRANICA DZIAŁKI
EWIDENCYJNEJ
-  MIEJSCA SELEKTYWNEJ
ZBIÓRKI ODPADÓW



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia.....2022 r.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia.....2022 r.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Świebodzicach
z dnia.....2022 r.



Uzasadnienie do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Świebodzicach

z dnia 2022 r.

Burmistrz Miasta Świebodzice przedkłada wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie osiedla 71 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, na działkach nr 51, 52/2, 47, 286/14, 285/2, obr. Pełcznica 1 w Świebodzicach, z którym do Rady Miejskiej w Świebodzicach dnia 22.09.2021 r. wystąpił Inwestor - Green Home Kujat Development Spółka jawna, ul. Królowej Elżbiety 89/G, 58-160 Świebodzice.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową występuje do właściwej miejscowo rady miejskiej z odpowiednim wnioskiem za pośrednictwem burmistrza. 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 51, 52/2, 47, 286/14, 285/2, obr. Pełcznica 1 w Świebodzicach i stanowi własność Inwestora. 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, a przeprowadzenia przez Burmistrza Miasta Świebodzice procedury administracyjnej oraz uzyskania opinii i uzgodnień od jednostek określonych ustawą.

Dla terenu objętego inwestycją obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach uchwalony Uchwałą nr LVII/302/2010 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 13 stycznia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Dolnośl. z dnia 15 marca 2010 r. nr 47 poz. 700), w którym teren ten jest przeznaczony pod projektowaną zabudowę mieszkaniową jednorodziną, realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej (54MN, 55MN, 59MN), teren zieleni urządzonej (58ZP, 56ZP), strefę zieleni izolacyjnej od projektowanej ulicy klasy głównej (KD-G 1/2) o szerokości minimum 20,0 m (53ZI), ulicę klasy dojazdowej (KD-D1/2), ulicę klasy głównej (KD-G1/2). Przedstawiony przez Inwestora projekt to realizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej z dachami płaskimi.

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 Uchwałą Nr XL/279/2017 Rady Miejskiej w Świebodzicach z dnia 28 grudnia 2017 r., 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 Inwestor wskazał, że planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego studium. W zakresie przeznaczenia wniosek przewiduje budowę 71 domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej z wbudowanymi garażami i miejscami postojowymi na podjazdach.

Z uwagi na fakt, że wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie Osiedla Piastowskiego w Świebodzicach, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby tego planu.

W myśl art. 7 ust. 17 cyt. ustawy wynika obowiązek przedłożenia radzie miejskiej projektu uchwały wraz z opiniami, uwagami, wynikami uzgodnień, wniesionymi do wniosku, dotyczącymi wnioskowanej inwestycji mieszkaniowej. Wszystkie uwagi i uzgodnienia (pozytywne oraz negatywne) zostały załączone do pisma przewodniego i przekazane Radzie Miejskiej w Świebodzicach. Wyrażone wobec wniosku opinie i uwagi krytyczne sprowadzają się do prognozowania jedynie potencjalnych niepożądanych konsekwencji w postaci nadmiernej intensyfikacji zabudowy w kontekście istniejących granic nieruchomości. Ich wystąpienie może jednak być wyeliminowane na etapie projektowania inwestycji dla celów uzyskania pozwolenia na budowę i nie dowodzą one sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Za rozstrzygające w tej sytuacji uznać należy przyczynienie się planowanej inwestycji do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz zgodność z potrzebami i możliwościami rozwoju gminy.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących przygotowany został projekt uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawiony Radzie Miejskiej w Świebodzicach.

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