UCHWAŁA NR .../19

RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU **PROJEKT**

z dnia ... grudnia 2019 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Elizy Orzeszkowej w Świeciu

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1–3 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, 630, 1309 i 1696) uchwala się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (usługi biurowe) na budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami zlokalizowanego na działkach nr 259/10, 259/12, 259/36 oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 259/10, 259/12, 259/36,259/37, 261/1, 261/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Świecie, gmina Świecie.

§ 2. Teren objęty inwestycją zlokalizowany jest w zabudowie miejskiej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Elizy Orzeszkowej, a jego granice określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

1) w budynku przebudowywanym i podlegającym zmianie sposobu użytkowania oraz budynku nowoprojektowanym:
   a)minimalna powierzchnia – 33 m^2,
   b)maksymalna powierzchnia – 85 m^2.

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

1) w budynku przebudowywanym i podlegającym zmianie sposobu użytkowania oraz budynku nowoprojektowanym:
   a)minimalna liczba mieszkań – 25,
   b)maksymalna liczba mieszkań – 38.

§ 5. Budynek przebudowywany i podlegający zmianie sposobu użytkowania oraz budynek mieszkalny wielorodzinny posiadają przyłącze wodociągowe z miejskiej sieci wodociągowej, przyłącze kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej, zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej. Nowoprojektowany budynek zostanie podłączony do sieci elektroenergetyczne, sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i sieci ciepłowniczej za pomocą projektowanych

przyłączy na warunkach gestorów sieci. Obsługa komunikacyjna do obu budynków realizowana będzie z drogi publicznej gminnej ul. Elizy Orzeszkowej.

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenu:

1) istniejący budynek garażowy i wiata przewidziane są do rozbiórki,
2) na działkach nr 259/10 i 259/12 planowane jest wykonanie układu dróg wewnętrznych, chodnika i dojścia do pomieszczenia na gromadzenie odpadów stałych oraz miejsc parkingowych o nawierzchni z płyt betonowych ażurowych. Drogi wewnętrzne, chodniki i dojścia oraz miejsca parkingowe o nawierzchni z płyt betonowych ażurowych planowane są także na działkach nr 261/1 i 261/3. Na działce nr 259/37 przewiduje się wykonanie chodnika i dojść do nowoprojektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz ewentualne miejsca rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. Chodnik na w/w nieruchomości zostanie wykonany w taki sposób, aby dostęp do niego był także możliwy od strony ul. Wojska Polskiego. Na działce nr 259/37 od strony ul. Wojska Polskiego oraz częściowo na działce nr 259/14 położny jest wolnostojący niewielki (ok. 25m^2 pow. zabudowy) budynek handlowo-usługowy. W zależności od potrzeb planuje się pozostawienie tego budynku, jego wymianę lub rozbiórkę.
3) przedsięwzięcie położone będzie na terenie, na którym obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu zatwierdzonego uchwałą Nr 364/06 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 86 poz. 1362 z dnia 30 czerwca 2006r. Powyższy plan został zmieniony: uchwałą Nr 165/08 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 24 lipca 2008r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych miedzy ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu polegającej na zmianach ustaleń dla terenów J13ZP/U-KP, J54KDZ, J52KDZ, J62KDD, J19MW/MN/KG-WZ, J58KDZ oraz I27MN-U opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 118 poz. 1903 z dnia 10 września 2008r.; uchwałą Nr 286/10 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 28 stycznia 2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 79 poz. 929 z dnia 28 kwietnia 2010r.; uchwałą Nr 304/14 Rady Miejskiej w Świeciu z dnia 27 marca 2014r. zmieniającą uchwałę Nr 364/06 Rady miejskiej w Świeciu z dnia 24 maja 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych między ulicami Sportową, Wojska Polskiego i Jesionową w Świeciu. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie w terenie oznaczonym jako I44U oraz częściowo I88KDD.
4) Inwestycja nie uwzględnia:

a)ustaleń planu w zakresie przeznaczenia części terenu oznaczonego jako I44U – w planie miejscowym teren przeznacza się pod funkcję usług nieuciążliwych, a w wyniku planowanej inwestycji teren będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną oraz przeznaczenia terenu oznaczonego jako I88KDD – w planie miejscowym teren przeznacza się pod funkcje komunikacyjną – ulice dojazdowe. Plan miejscowy przewiduje przedłużenie ulicy Elizy Orzeszkowej, jednak zarządca drogi nie przewiduje przedłużenia ulicy na działkach nr 261/1 i 261/3, które są własnością inwestora,

b)wysokości budynków – w planie miejscowym określono wysokość od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe), natomiast planuje się nowy budynek mieszkalny wielorodzinny niepodpiwniczony o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze),

c)szerokości elewacji frontowej – w planie miejscowym określono szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku od 10 do 16 m, natomiast planuje się nowy budynek mieszkalny wielorodzinny o szerokości elewacji od strony ulicy Elizy Orzeszkowej (tj. od strony wjazdu i głównego wejścia na działkę) wynoszącej ok. 23,50 m,

d)wymogu określonego w planie mówiącego, że nowe budynki nie mogą być wyższe niż zabudowa sąsiednia – nowy budynek mieszkalny wielorodzinny będzie wyższy niż część zabudowy sąsiedniej o takim samym przeznaczeniu (np. na działkach nr 257/10, 259/34, 2883, 2884), ale będzie niższy niż budynki położone przy ul. Gałczyńskiego 3a, 3b i 3d (działki nr 259/19, 259/22, 259/32), które mają 4 pełne kondygnacje nadziemne i są w całości podpiwniczone.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

1)Przewidywane średnie zapotrzebowanie na:

a)wodę łącznie dla budynku przebudowywanego i podlegającego zmianie sposobu użytkowania oraz budynku nowoprojektowanego: 10,2m^3/dobę,

b)energię elektryczną łącznie dla budynku przebudowywanego i podlegającego zmianie sposobu użytkowania oraz budynku nowoprojektowanego: 234 kW/dobę,

c)energię cieplną łącznie dla budynku przebudowywanego i podlegającego zmianie sposobu użytkowania oraz budynku nowoprojektowanego: 63kW.

2)Sposób odprowadzania ścieków z budynku przebudowywanego i podlegającego zmianie sposobu użytkowania oraz budynku nowoprojektowanego - do systemu miejskiej kanalizacji sanitarnej.

3)Miejsca postojowe – co najmniej 25 i nie mniej niż 1 miejsce na mieszkanie,

4)Sposób zagospodarowania odpadów:

a)na terenie inwestycji - na działce nr 259/12 w pomieszczeniu na odpady,

5)Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:

a)parametry techniczne dla budynku przebudowywanego i podlegającego zmianie sposobu użytkowania:

- budynek wolnostojący trzysegmentowy wykonany w technologii mieszanej: piwnica i segment środkowy wykonane w technologii tradycyjnej (ściany murowane, stropy żelbetowe prefabrykowane z płyt kanałowych, dach z płyt dachowych korytkowych, kryty papą), segmenty skrajne wykonane w technologii drewnianej (ściany parteru i piętra drewniane, stropy i stropodach konstrukcji drewnianej, dach z wiązarów drewnianych, kryty papą),

- długość – ok. 36,5m,

- szerokość – ok. 13,5m,

- powierzchnia zabudowy – ok. 487m^2,

- wysokość do kalenicy: segmentu środkowego – ok. 10m, segmentów skrajnych – ok. 9,7m,

- liczba kondygnacji – 3 (w tym piwnica i piętro),

- budynek całkowicie podpiwniczony,

- dach budynku dwuspadowy, o spadku połaci ok. 4^0,

b)parametry techniczne dla nowego budynku mieszkalnego:

- budynek wolnostojący, wykonany w technologii tradycyjnej (ściany murowane, stropy żelbetowe monolityczne, dach konstrukcji drewnianej krokwiowy, kryty blachą, blachodachówką, dachówka lub papą),

- długość - ok. 10m,

- szerokość – ok. 23m,

- powierzchnia zabudowy – ok. 216m^2,

- wysokość do kalenicy – ok. 13,5m,

- liczba kondygnacji – 4 (w tym poddasze użytkowe),

- budynek niepodpiwniczony,

- główny dach na budynku dwuspadowy o spadku połaci do 45^0.

6)Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko – budynki mieszkalne wraz z ich infrastrukturą nie będą oddziaływać negatywnie na środowisko, w tym

wody powierzchniowe i podziemne. Przedsięwzięcie nie spowoduje także przekroczeń dopuszczalnych norm w zakresie zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego, nie będzie powodować emisji drgań oraz promieniowania. Przedsięwzięcie nie wymaga wycinki drzew i krzewów.

§ 8. Nieruchomości objęte inwestycją:

1) Działki nr 259/10, 259/12, 259/36, 259/37, 261/1, 261/3 znajdujące się w obrębie ewidencyjnym Świecie, gmina Świecie. Wszystkie w/w działki zapisane są w księdze wieczystej nr BY1S/00030007/1 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świeciu.

§ 9. Nieruchomości w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018r. poz. 1496, 630, 1309 i 1696) – nie przewiduje się.

§ 10. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) Teren objęty inwestycją częściowo objęty jest ochroną konserwatorską – należy uwzględnić ustalenia Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu,
2) Realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

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

§ 12. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Świecia.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Jerzy Wójcik

RADCA PRAWNY

Przemysław Gornowicz

Uzasadnienie

W dniu 17.09.2019r. do Rady Miejskiej w Świeciu za pośrednictwem Burmistrza Świecia wpłynął wniosek Pań. Ireny i Marka Ośmiałowskich oraz Pań. Joanny i Roberta Hawełko o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie i zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego Powszechnego Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (usługi biurowe) na budynek mieszkalny wielorodzinny z garażami zlokalizowanego na działkach nr 259/10, 259/12, 259/36 oraz budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działkach nr 259/10, 259/12, 259/36,259/37, 261/1, 261/3 położonych w obrębie ewidencyjnym Świecie, gmina Świecie.

Podstawą złożenia wniosku jest art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ust. 1–3 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.).

Złożony wniosek był niekompletny, dlatego też wezwaniem znak: BAGiGG.6733.inw.mieszk.1.1.2019 z dnia 18.09.2019r. wezwano wnioskodawców o uzupełnienie wniosku. Wniosek został uzupełniony w dniu 04.10.2019r.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 w/w ustawy, wniosek wraz z dołączonymi dokumentami został zamieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej, a informację o tym zamieszczeniu podano do publicznej wiadomości zamieszczając je na stronie Gazety Pomorskiej.

Zgodnie z art. 7 ust. 14 w/w ustawy Burmistrz Świecia wystąpił o uzgodnienie wniosku: z Ministrem Środowiska, Marszałkiem Województwa Kujawsko-Pomorskiego i Starostą Świeckim tj. organami administracji geologicznej – w odniesieniu do terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz przestrzeni objętych wyznaczonymi terenami górniczymi dla kopalin stanowiących przedmiot działalności wydobywczej; Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Toruniu Delegatura w Bydgoszczy – w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony konserwatorskiej; Gminy Świecie – w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego.

Zgodnie z art. 7 ust. 15 w/w ustawy stanowisko zajęte przez Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu oraz przez Gminę Świecie pismem znak: BAGiGG.6733.inw.mieszk.1.22.2019 z dnia 30.10.2019r. zostało przekazane Inwestorom.

Zgodnie z art. 7 ust. 12 w/w ustawy Burmistrz Świecia powiadomił o możliwości przedstawienia opinii: gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną; Starostę Świeckiego – w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu; Starostę Świeckiego – w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy; Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Toruniu – w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej; Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego Delegatura w Bydgoszczy; Nadwiślański Oddział Straży Granicznej; Wojewódzki Sztab Wojskowy w Bydgoszczy; Zarząd Województwa Kujawsko-

Pomorskiego w Toruniu w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego; Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy. Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Bydgoszczy postanowieniem Nr 252/19 z dnia 18.10.2019r. postanowił uzgodnić pozytywnie lokalizację przedmiotowej inwestycji. Postanowienie to zgodnie z art. 7 ust. 13 ustawy pismem znak: BAGiGG.6733.inw.mieszk.1.22.2019 z dnia 30.10.2019r. zostało przekazane Inwestorom. Państwowy Wojewódzki Inspektora Sanitarny w Bydgoszczy wezwał Burmistrza Świecia o uzupełnienie w terminie 14 dni przedłożonych materiałów o wskazanie odległości wnioskowanych budynków od innych obiektów, która winna umożliwić naturalne oświetlenie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. W związku z powyższym wezwaniem z dnia 30.10.2019r. znak: BAGiGG.6733.inw.mieszk.1.23.2019 wezwano Inwestorów o uzupełnienie wniosku o dane niezbędne do zajęcia stanowiska przez Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy. Dane te wpłynęły do Burmistrza Świecia w dniu 07.11.2019r. i w dniu 208.11.2019r. pismem znak: BAGiGG.6733.inw.mieszk.1.25.2019 zostały przekazane do Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy, który opinią znak: NNA.9022.1.511.2019 z dnia 19.11.2019r. zaopiniował wniosek. Opinia powyższa pismem znak: BAGiGG.6733.inw.mieszk.1.27.2019 z dnia 27.11.2019r. została przekazana Inwestorom.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1 w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora. Wniosek Inwestorów był kompletny w dniu 04.10.2019r. w związku z tym uchwała mogłaby być podjęta do 03.12.2019r. Jednak z uwagi na wezwanie Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy do uzupełniania materiałów niezbędnych do przedstawienia opinii, to uchwała nie może być podjęta w terminie 60 dni.

Zgodnie z art. 7 ust. 5 ustawy jeżeli uchwała o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1, nie może być podjęta w terminie określonym w ust. 4, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu, o którym mowa w ust. 4.
Pismem znak: BAGiGG.6733.inw.mieszk.1.26.2019 z dnia 25.11.2019r. Przewodniczący Rady Miejskiej w Świeciu poinformował Inwestorów, że powodem nie podjęcia uchwały w określonym terminie, było wezwanie Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy, skierowane do Burmistrza Świecia o przedłożenie materiałów o wskazanie odległości wnioskowanych budynków od innych obiektów, która winna umożliwić naturalne oświetlenie pomieszczeń na pobyt ludzi znajdujących się w tych budynkach (wysokość przesłaniania – zgodnie z § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. z 2019r. poz. 1065) w celu przedstawienia opinii dot. wniosku dla planowanego przedsięwzięcia.
Na terenie Gminy Świecie nie są w całości zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, dlatego też podjęcie niniejszej Uchwały dla przedmiotowej inwestycji pozwoli na poprawę dostępności do mieszkań.

BURMISTRZ
Krzysztof Kułakowski