

**UCHWAŁA NR 131/19
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIECIU**

z dnia 20 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, Dz. U. z 2019 r. poz. 630, 1309 i 1696) uchwała 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 m²,
 - b) maksymalna powierzchnia – 85 m².

§ 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 posiada 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 elektroenergetycznej, 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 położony jest wolnostojący niewielki (ok. 25m² 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 między 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 przeznaczony jest pod funkcję usług nieuciążliwych, a w wyniku planowanej inwestycji teren będzie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz przeznaczenia terenu oznaczonego jako I88KDD – w planie miejscowym teren przeznaczony jest pod funkcję 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: 10,2m³/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 więźarów drewnianych, kryty papą),
- długość – ok. 36,5m,
- szerokość – ok. 13,5m,
- powierzchnia zabudowy – ok. 487m²,
- 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°,

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. 216m²,
- 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°;

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:

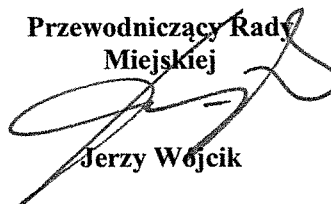
- 1) Teren objęty inwestycją częściowo objęty jest ochroną konserwatorską – należy uwzględnić ustalenia Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Toruniu,
- 2) Realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę 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

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 Hawelko 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 górnictwami 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 Inspektor 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.

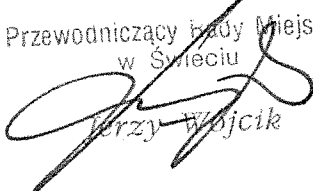
Zgodnie z art. 7 ust. 4 rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji, o której mowa w ust. 1 w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora. Wniosek Inwestorów był kompletny w dniu 04.10.2019r. w związku z tym uchwała mogłaby być podjęta do 03.12.2019r. Jednak z uwagi na wezwanie Państwowego

Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy do uzupełnienia 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Świeciu

Jerzy Wojcik