

**UCHWAŁA NR XXXVIII/298/2021
RADY MIEJSKIEJ BIAŁOGARDU**

z dnia 29 września 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, obejmujących budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku handlowo-usługowego

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) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 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), Rada Miejska Białogardu uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej obejmującej budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działce gruntu nr 675 oraz budynku handlowo-usługowego na działce gruntu nr 676 w obrębie ewidencyjnym 017 miasta Białogard.

W ramach inwestycji powstanie 5 budynków mieszkalnych o 4 kondygnacjach nadziemnych z garażami w kondygnacji podziemnej. Na terenie zabudowanym budynkami mieszkalnymi powstanie plac zabaw. W zachodniej części terenu wybudowany powstanie obiekt handlowo-usługowy o powierzchni sprzedaży do 2 000 m².

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalną - 10 332,00 m²,
- 2) maksymalną - 10 780,00 m².

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 240 lokali mieszkalnych,
- 2) maksymalną - 288 lokali mieszkalnych.

§ 5. Na działalność handlową lub usługową zostanie przeznaczonych około 2 000 m² powierzchni użytkowej.

§ 6. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

1. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Białogard przyjętym uchwałą Rady Miejskiej Białogardu Nr XLVII/396/06 z dnia 27 października 2006 roku (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2019 r. poz. 1667 oraz z 2020 r. poz. 3830 i 3831), obszar objęty niniejszą decyzją znajdują się w jednostce planistycznej 2U określonej jako „teren usług”.

2. Zmiana sposobu zagospodarowania polegała będzie na zmianie przeznaczenia obecnego „terenu usług” na „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów handlu i usług o powierzchni sprzedaży do 2000 m²”.

3. Aktualne zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do planowanej inwestycji oraz postulowane zmiany sposobu zagospodarowania:

	Aktualne zapisy planu miejscowego:	Postulowana zmiana sposobu zagospodarowania:
Przeznaczenie terenu	Teren usług	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obiektów handlu i usług o powierzchni sprzedaży do 2000 m ²
Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy	Lokalizowanie obiektów podyktowane nieprzekraczalną linią zabudowy	Bez zmian
	Dachy płaskie lub pochyłe, dwu lub wielospadowe, dopuszcza się inne formy dachów, nachylenie do 75 stopni	Bez zmian
	Powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki	Bez zmian
	Powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki	Bez zmian
Zasady i warunki podziału	Minimalna powierzchnia działki 5000 m ²	Bez zmian

nieruchomości	Minimalna szerokość frontu działki 50 m	Bez zmian
	Kąt linii podziału działki – prostopadle do układów komunikacyjnych	Bez zmian
Ochrona zabytków	Nie dotyczy	Nie dotyczy
Ochrona środowiska, przyrody	Teren w strefie zagrodzenia powodzią, na rysunku planu oznaczono tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi: poziom wody powodziowej może sięgać rzędnej 25 m n.p.m., istniejące i planowane tereny zabudowy muszą być zabudowywane w sposób pozwalający na ochronę ludności i mienia przed zniszczeniem (właściwe rozwiązania techniczno-materiałowe)	Bez zmian

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1. Zaopatrzenie w wodę: Z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami spółki Regionalne Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Białogardzie, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową oraz na terenie inwestycji (w110 i w400 w działce nr 676), poprzez rozbudowę sieci i wykonanie przyłączy do budynków.

2. Odprowadzenie ścieków: Zgodnie z warunkami spółki Regionalne Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Białogardzie, w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz na terenie inwestycji (ks250 w działce nr 664 i ks315 w działce nr 673), poprzez rozbudowę sieci i wykonanie przyłączy do budynków.

3. Zaopatrzenie w energię elektryczną: Zgodnie z warunkami gestora sieci – Energa Operator SA. Sieć energetyczna w działce nr 664 skąd poprowadzone zostaną przewody do złącz na terenie inwestycji. Budowa kablowych linii podziemnych. Budowa trafostacji – wydzielenie w tym celu działek.

4. Odprowadzenie wód opadowych: Do miejskiej sieci wód deszczowych w działce nr 665 – kd400.

5. Zaopatrzenie w gaz – do celów grzewczych (zasilenie kotłowni gazowych w budynkach).

6. Zaopatrzenie w ciepło: Ogrzewanie budynków z istniejącej i rozbudowywanej sieci ciepłej (2cx32 – 2cx350). Jako ogrzewanie wspomagające w budynkach mieszkalnych dopuszczalne jest ogrzewanie kominkami i piecami kominkowymi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w media telekomunikacyjne: Przewód telekomunikacyjny przebiegający przez działkę 664 (ul. Świdwińska).

§ 8. Określenie charakterystyki inwestycji mieszkaniowej:

1. Zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia teren, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:

1.1.woda z wodociągu miejskiego – dostawy wody w ilości $Q_{maxd}=180 \text{ m}^3/\text{doba}$,

1.2.ścieki do kanalizacji miejskiej – odbiór ścieków w ilości $Q_{maxd}=180 \text{ m}^3/\text{doba}$,

1.3.ciepło z sieci miejskiej – 710 kW,

1.4.energia elektryczna z sieci miejskiej – zapotrzebowanie w energię elektryczną 1100 kW – 2 stacje transformatorowe,

1.5.inne media – instalacje niskoprądowe,

1.6.gaz – $E_{maxh} = 500 \text{ kW}$, $E_{srh} = 200 \text{ kW}$,

1.7.ilosc miejsc postojowych w budynkach:

1.7.1.mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,

1.7.2.handlowych – 1 miejsce postojowe na 30 m² powierzchni.

1.8.usuwanie odpadów – w miejscach przeznaczonych do lokalizacji pojemników do czasowego gromadzenia odpadów stałych, odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach do czasowego gromadzenia z uwzględnieniem ich segregacji według grup asortymentowych.

2. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

2.1.Przeznaczenie budynku/budynków:

Planowana jest budowa 5 budynków mieszkalnych z garażami podziemnymi oraz pawilonu handlowo-usługowego o powierzchni do 2000 m².

2.2. Parametry projektowanej inwestycji:

Powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi 2.4818 ha (24 818 m²), w tym działka nr 675 – 1.9019 ha i działka nr 676 – 0.5799 ha.

Powierzchnia terenu objętego inwestycją wynosi 2.4818 ha (24 818 m²), w tym działka nr 675 – 1.9019 ha i działka nr 676 – 0.5799 ha.

		m ²	%
1	Powierzchnia działek	24 818	100
2	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	3 749,85	
3	Powierzchnia zabudowy – po obrysie parkingów podziemnych	3 749,85	
4	Razem powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych	3 749,85	15,1
5	Powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych (wraz z częścią podziemną)	18 749,25	
6	Powierzchnia zabudowy pawilonu handlowo-usługowego	848,64	3,4
7	Powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych i pawilonu handlowo-usługowego	4 598,49	18,5
8	Powierzchnia całkowita budynków mieszkalnych i pawilonu handlowo-usługowego	19 597,89	
9	Powierzchnia utwardzeń	9 369,94	37,7
10	Powierzchnia zieleni – tereny biologicznie czynne	10 849,57	43,8
11	Powierzchnia użytkowa mieszkań	10 780	
12	PUM	0,72	
			100

2.3. Wysokość zabudowy: do 14 m – lub do 4 kondygnacji naziemnych włącznie, dopuszcza się kondygnacje podziemne.

2.4. Kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy.

2.5. Powierzchnia sprzedaży (obiekty handlowo-usługowe) do 2 000 m².

2.6. Przewidywana liczba miejsc parkingowych:

2.6.1. podziemnych – 144

2.6.2. na terenie, dla obiektu handlowo-usługowego – 20

2.6.3. dla budynków mieszkalnych – 144

razem miejsc parkingowych – 308

2.7. Planowany sposób zagospodarowania w formie graficznej przedstawiono na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko): Planowana inwestycja nie zakłóca istniejącej równowagi systemu ekologicznego najbliższego otoczenia i nie wywołuje pogorszenia jakości środowiska przyrodniczego, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839). Przedmiotowa inwestycja nie jest zakwalifikowana jako inwestycja mogąca pogorszyć stan środowiska. Nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko.

4. Wskazanie nieruchomości według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona, na których zlokalizowane mają być obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: Numery działek: 675 i 676, obręb 17 – Białogard Numery księgi wieczystej - dla działki nr 675 – KW 32662, dla działki nr 676 – KW 28591

5. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

5.1.1. działka nr 665/15, obręb 17 – Białogard.

6. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeśli została założona, zgodnie z art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

6.1.1. działki numer 664, 665/11, 673, obręb 17 – Białogard.

§ 9. 1. Uchwała niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

2. Teren inwestycji mieszkaniowej nie należy do terenów kolejowych, terenów portów i przystani kolejowych.

3. Na obszarze objętym planowaną inwestycją mieszkaniową nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków ani nie występują strefy ochrony konserwatorskiej.

4. Planowana inwestycja nie jest spreczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard przyjętego uchwałą Nr XLVIII/352/2018 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej Białogardzie w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Białogard, ani z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Działki gruntu nr 675 i nr 676 w obrębie ewidencyjnym 017 miasta Białogard zlokalizowane są w strefie południowej S, w podstrefie funkcjonalnej S4. Podstrefa S4 opisana została jako podstrefa perspektywicznego rozwoju terenów produkcyjno-usługowych oraz rzemiosła, z dopuszczalną funkcją usługową. Jednocześnie wskazane w studium ogólne zasady zagospodarowania dla całej strefy S przewidują utrzymanie i uporządkowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz dopuszczają możliwość jej uzupełnienia. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako teren kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

5. Planowana inwestycja odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

Warunek	Wypełnienie warunku
Bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m.	Do budynku handlowo-usługowego dostęp zjazdem z ul. Świdwińskiej – szerokość drogi 6 m. Na teren z budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi – 2 wjazdy o szerokości większej niż 6 m – z działki nr 673.
Zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.	Zgodnie z §7 ust. 1 i ust. 2 niniejszej decyzji.
Zgodnie z zapotrzebowaniem dostęp do sieci elektroenergetycznej.	Zgodnie z §7 ust. 3 niniejszej decyzji.
W odległości nie większej niż 1000 m, a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100.000 osób – 500 m, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym.	Przystanki autobusowe przy ul. Drzymały - w odległości 50 m od terenu inwestycji.
W odległości nie większej niż 3000 m od szkoły podstawowej i przedszkola.	Szkoła podstawowa im. Marii Skłodowskiej-Curie w odległości ok. 120 m. Przedszkole w odległości ok. 500 m.
Na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m ² . Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m. Pow. min. 4 m ² x 880 = 3520 m ² .	Białogardzki Ośrodek Sportu i Rekreacji (BOSiR) - w odległości ok. 1500 m.
Budynki objęte inwestycją mieszkaniową nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne.	Warunek spełniony – budynki o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białogardu.

§ 11. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Tomasz Strząbała