

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W GRYFINIE

z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Gryfinie przy ul. Jana Pawła II

Na podstawie 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), uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z budynkiem parkingowym wraz z zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanej w Gryfinie przy ul. Jana Pawła II.

§ 2. Inwestycja zostanie zrealizowana na działce o numerze 552 w obrębie Gryfino 4. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się całkowitą powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia – 5 500 m²;
- 2) maksymalna powierzchnia – 6 250 m².

§ 4. Ustala się całkowitą liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 100 lokali mieszkalnych;
- 2) maksymalną – 120 lokali mieszkalnych.

§ 5. Na terenie objętym inwestycją nie przewiduje się prowadzenia działalności handlowej lub usługowej.

§ 6. W zakresie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu stwierdza się, że:

- 1) na obszarze objętym inwestycją obecnie zlokalizowane są pojedyncze garaże indywidualne (ok. 70 szt.). Pozostała powierzchnia działki porośnięta jest nawierzchnią trawiastą i pojedynczymi skupiskami drzew. Istniejące garaże przewidziane są do wyburzenia
- 2) zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - rejon ul. Reymonta uchwalonego Uchwałą Nr XLI/476/98 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 marca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 18 maja 1998r. Nr 11, poz. 65) obszar objęty inwestycją mieszkaniową przeznaczony jest pod tereny obsługi komunikacyjnej wraz z usługami;
- 3) planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino uchwalonego Uchwałą Nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 sierpnia 2021r.;
- 4) w ramach inwestycji mieszkaniowej teren działki zostanie zagospodarowany zespołem sześciu budynków mieszkalnych, usytuowanych w trzech kaskadowo opadających rzędach wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Ponadto w ramach zespołu zabudowy zostanie wybudowany budynek parkingowy o łącznej liczbie 120 miejsc postojowych zlokalizowanych na trzech poziomach.

§ 7. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) ulice sąsiadujące z terenem inwestycji uzbrojone są w sieci: wodociągową, gazową, elektroenergetyczną, teletechniczną, kanalizację sanitarną oraz kanalizację deszczową. W rejonie skrzyżowania ul. Adama Asnyka z ul. Zygmunta Krasińskiego znajduje się sieć ciepłownicza.
- 2) zaopatrzenie w wodę z zastosowaniem przyłączy do istniejącej, komunalnej sieci wodociągowej w ul. Adama Asnyka;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Adama Asnyka;
- 4) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej kd400 w ul. Adama Asnyka oraz częściowe ich zagospodarowanie na terenie inwestycji, z zastosowaniem podziemnych zbiorników retencyjnych;
- 5) włączenie do sieci ciepłowniczej (wykonanie trzech węzłów cieplnych);
- 6) zasilanie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/0,4 kV typu miejskiego.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) przewidywane zapotrzebowanie na:
 - a) wodę - średniodobowe - 40m³/max. dobowe 60m³,
 - b) energię elektryczną – ok. 1 500 kW,
- 2) odprowadzanie ścieków – średniodobowe - 40m³;
- 3) niezbędna liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych - 120 miejsc oraz 5 miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) sposób zagospodarowania odpadów:
 - a) selektywna zbiórka odpadów – wstępne segregowanie i gromadzenie odpadów w pojemnikach o rodzaju i wielkościach zgodnych z przepisami odrębnymi, z lokalizacją zapewniającą bezpośredni dojazd dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady,
 - b) odpady składowane w pojemnikach do selektywnej zbiórki zlokalizowanych w wydzielonych pomieszczeniach wbudowanych w projektowane mury oporowe,
 - c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zabrania się gromadzenia odpadów w miejscach na ten cel nieprzeznaczonych;
- 5) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiono na rysunku koncepcji urbanistyczno-architektonicznej, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
 - b) obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z istniejącej drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Gryfino (dz. nr 553 w obrębie Gryfino 4) oraz z istniejącej drogi publicznej (ul. Jana Pawła II),
 - c) rozprowadzenie ruchu wewnątrz zespołu za pośrednictwem ulic wewnętrznych,
 - d) zespół zabudowy składa się z: 6 budynków wielorodzinnych o wysokości do 4 kondygnacji naziemnych oraz budynku parkingowego o wysokości 2 kondygnacji nadziemnych,
 - e) charakter zabudowy przedstawiono na załączniku nr 3 i 4 do niniejszej uchwały – wizualizacja proponowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 0,35,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 0,40,
- c) wysokość zabudowy mieszkaniowej 2÷4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 13,5 m,
- d) wysokość budynku parkingowego trzypoziomowego - 2 kondygnacje nadziemne (trzeci poziom na stropodachu), lecz nie więcej niż 6,5 m, konieczne zastosowanie osłon od strony północnej,
- e) dachy płaskie, wykończenie w technologii dachu zielonego, pokrytego zielenią ekstensywną,
- f) szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Jana Pawła II): budynek mieszkalny A, B, D i E – do 37 m, budynek mieszkalny C i F – do 19 m, budynek parkingowy (od strony północnej)- do 75 m
- g) układ zabudowy wzajemnie prostopadły lub równoległy
- h) zestawienie powierzchni planowanej inwestycji:
 - powierzchnia zabudowy – ok. 3 266 m² (budynki mieszkalne - ok. 2 176,2 m², budynek parkingowy - ok. 1 090 m²),
 - powierzchnia terenów utwardzonych, w tym: dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych – ok. 1 796 m²,
 - powierzchnia tarasów naziemnych – ok. 463 m²
 - powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej oraz terenów rekreacyjnych ok. 4 350 m²,
- i) dopuszczalne etapowanie realizacji inwestycji;

7) dane charakteryzujące wpływ planowanej inwestycji mieszkaniowej na środowisko:

- a) usytuowanie przedsięwzięcia nie stwarza zagrożenia dla środowiska,
- b) w bezpośrednim sąsiedztwie terenu nie występują obszary chronione, na które przedsięwzięcie mogłoby wywierać negatywny wpływ,
- c) na terenie inwestycji nie ma roślin objętych ochroną gatunkową, rzadkich i zagrożonych wyginięciem,
- d) ze względu na mieszkaniowy charakter inwestycji wpływ na środowisko będzie związany z generowaniem odpadów komunalnych pochodzenia bytowego.

§ 9. Nieruchomość na której mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową - działka o numerze 552 w obrębie Gryfino 4 – Księga Wieczysta SZ1Y/00033535/5.

§ 10. W uchwale nie wskazuje się 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 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), gdyż sytuacja taka nie występuje.

§ 11. Nieruchomości stanowiące tereny dróg publicznych, przez które wymagane jest przejście sieci uzbrojenia terenu związanych z inwestycją mieszkaniową:

- 1) działka o numerze 21/132 w obrębie Gryfino 4 – Księga Wieczysta SZ1Y/00062529/2 – ulica Zygmunta Krasińskiego.

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

- 1) inwestycja, o której mowa w § 1 nie należy do przedsięwzięć wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);

- 2) na obszarze inwestycji nie występują obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną;
- 3) obszar inwestycji nie jest objęty formami ochrony konserwatorskiej;
- 4) realizujący inwestycję mieszkaniową jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac budowlanych, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;

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

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Gryfino.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Rafał Guga

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 28 października 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
 Rady Miejskiej w Gryfinie
 z dnia 28 października 2021 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 28 października 2021 r.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Gryfinie
z dnia 28 października 2021 r.



UZASADNIENIE

Przedmiotem regulacji jest ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na: **"Realizacji zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z budynkiem parkingowym wraz z zagospodarowaniem terenu, zlokalizowanej w Gryfinie przy ul. Jana Pawła II"**, na działce nr 552 w obrębie Gryfino 4, niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - rejon ul. Reymonta, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/476/98 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 marca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 18 maja 1998r. Nr 11, poz. 65).

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2021 r. poz. 1538), zwanej dalej: "specustawą mieszkaniową", inwestor występuje, za pośrednictwem burmistrza, z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy.

Wniosek o ustalenie lokalizacji ww. inwestycji mieszkaniowej wraz z załącznikami został złożony w dniu 1 września 2021r. Z uwagi na to, że spełniał wszystkie wymogi formalne ustawy, został poddany dalszej procedurze:

1. w dniu 3 września 2021r. zamieszczono wniosek wraz z dołączonymi do niego dokumentami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku do dnia 24 września 2021r.- informację o zamieszczeniu wniosku podano do publicznej wiadomości w formie obwieszczenia;
2. w dniu 3 września 2021r. powiadomiono na piśmie o możliwości przedstawienia opinii do wniosku: Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, Starostę Gryfińskiego, Dyrektora Zarządu Zlewni w Szczecinie PGW Wody Polskie, Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Szczecinie, Placówkę Straży Granicznej w Szczecinie, Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego Wydział Zamiejscowy w Szczecinie oraz Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego;
3. w dniu 3 września 2021r. wystąpiono o uzgodnienie wniosku do Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino - jako zarządcy publicznej drogi gminnej (ul. Jana Pawła II);
4. do wniosku wpłynęły następujące opinie:
 - w dniu 17 września 2021r. opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Szczecinie, znak: WSzW.SZ.WO.0732.92.2021 z dnia 14 września 2021r. - bez uwag,
 - w dniu 24 września 2021r. opinia Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, Uchwała Nr 1361/21 z dnia 22 września 2021r. - bez uwag,
 - w dniu 24 września 2021r. opinia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie znak:NZNS.7040.3.118.2021 - pozytywna,
 - w dniu 30 września 2021r. opinia Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, Protokół Nr 3/2021 z dnia 30 września 2021r. - pozytywna;
5. pismem z dnia 29 września 2021r. z-ca Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w

Szczecinie PGW Wody Polskie, po analizie dokumentacji, stwierdził brak właściwości do wydania opinii w przedmiotowej sprawie, z uwagi na to, że inwestycja nie obejmuje wykonania urządzeń wodnych;

6. pozostałe organy i instytucje nie zajęły stanowiska w wyznaczonym terminie, co uznaje się odpowiednio: za brak zastrzeżeń do wniosku oraz uzgodnienie wniosku;
7. wszystkie opinie przekazane zostały inwestorowi do wiadomości w terminie 3 dni od daty otrzymania poszczególnych stanowisk.

Zgodnie z wnioskiem inwestora przedsięwzięcie polega na budowie zespołu sześciu budynków mieszkalnych o prostych i zwartych korpusach, usytuowanych w trzech kaskadowo opadających rzędach, z zapewnieniem atrakcyjnych przestrzeni wspólnych. Ponadto w ramach zespołu zabudowy zaprojektowano budynek parkingowy o łącznej liczbie 120 miejsc postojowych zlokalizowanych na trzech poziomach. Budynek ten zostanie wkomponowany w istniejący spadek terenu i częściowo pogrążony poniżej jego poziomu. Zaprojektowany zespół budynków formą architektoniczną nawiązuje do sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, położonej w dzielnicy "Górny Taras".

Na podstawie art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino, przyjętym uchwałą Nr XL/314/21 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 sierpnia 2021r. teren planowanej inwestycji stanowi obszar o dominującej funkcji mieszkaniowej: wielorodzinnej i/lub jednorodzinnej (MW.1, MN.1). Użycie symbolu w formie połączonych oznaczeń funkcjonalnych „MW.1, MN.1” oznacza, że wymienione funkcje na danym terenie mogą występować obok siebie w formie przeważającej lub równoważnej; oznacza to, że funkcja określona jako pierwsza: MW.1 - "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami towarzyszącymi" może dominować, a druga" MN.1 - "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi" może być uzupełniającą w zależności od potrzeb lub niezrealizowaną w ogóle. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium na terenach o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w granicach miasta, obowiązują następujące parametry, wskaźniki i wytyczne kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy - do 40%,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - min. 40%,
- 3) intensywność zabudowy - do 2,0,
- 4) wysokość zabudowy do 18m.

Planowana inwestycja nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino.

Zgodnie z art. 7 ust. 4 specustawy mieszkaniowej rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji.

Zgodnie z art. 7 specustawy mieszkaniowej przedłożono Radzie Miejskiej w Gryfinie projekt

uchwały wraz z uzyskanymi opiniami. W związku z tym, że teren inwestycji położony jest w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przedkłada się również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzoną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gryfino - rejon ul. Reymonta, uchwalonego Uchwałą Nr XLI/476/98 Rady Miejskiej w Gryfinie z dnia 26 marca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Szczecińskiego z dnia 18 maja 1998r. Nr 11, poz. 65).

Integralną częścią niniejszej uchwały są załączniki określające granice terenu objętego wnioskiem, planowany sposób zagospodarowania terenu oraz wizualizacje inwestycji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w specustawie mieszkaniowej i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miejskiej w Gryfinie do rozpatrzenia.

Sporządziła:

Joanna Ekiert