

UCHWAŁA Nr2021
RADY MIEJSKIEJ W SZTUMIE
z dnia 28 kwietnia 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przy ul. Spokojnej w Sztumie.

Na podstawie art. 7 ust. 4, 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 2020 r. poz. 219 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) uchwała się co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A i B”, z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu na części działki nr ewidencyjny 234/17, obr. 1 m. Sztum przy ul. Spokojnej w Sztumie.

§ 2.

Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, koncepcję urbanistyczno-architektoniczną terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik graficzny nr 2 do niniejszej uchwały, charakterystykę zabudowy - wizualizację określa załącznik graficzny nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

Ustala się minimalną i maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania: 70,04 m².
- 2) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania: 89,73 m².

§ 4.

Ustala się minimalną i maksymalną liczbę mieszkań:

- 1) minimalna liczba mieszkań: 234.
- 2) maksymalna liczba mieszkań: 256.

§ 5.

Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową i usługową:

W parterze budynku A od strony ul. Spokojnej przeznacza się przestrzeń dla nieuciążliwej działalności usługowej, np.: handel, biura, administracja, przedszkole, żłobek itp., o łącznej powierzchni użytkowej ok. 2.228,39 m².

§ 6.

Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) Planowana do realizacji inwestycja zlokalizowana będzie na terenie działki nr 234/17 obręb ewidencyjny 1 m. Sztum, na terenie niezabudowanym i nieogrodzonym.
- 2) W ramach inwestycji przewiduje się budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą w postaci dróg dojazdowych, miejsca gromadzenia odpadów stałych, placu zabaw placu do street workout, terenu zielonego oraz

infrastruktury technicznej, w zakresie przyłączy wodno-kanalizacyjnych, energetycznych, teletechnicznych i ciepłowniczych.

3. Inwestycja obejmować będzie dwa zbiorniki retencyjne podziemne, zlokalizowane w obrębie inwestycji.

§ 7.

Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

1) Obsługa komunikacyjna inwestycji realizowana będzie z ul. Spokojnej - drogi publicznej gminnej nr 218025G (dz. nr 279/144 i 279/150 obręb 0002 m. Sztum) oraz z ul. Kochanowskiego – drogi publicznej powiatowej nr 3105G (dz. nr 236, obręb 0001 m. Sztum).

2) Planowaną inwestycję należy podłączyć do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej zgodnie z zapewnieniami gestorów sieci. Odprowadzenie wód opadowych odbędzie się częściowo do zbiorników retencyjnych i na powierzchnię terenu w granicach nieruchomości. W projektowanych budynkach nie przewiduje się instalacji gazowej.

§ 8.

Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

1. W zakresie zapotrzebowania na wodę:

1) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: $Q_{h\dot{r}} = 3838 \text{ l/h}$,

2) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: $Q_{h\max} = 9150 \text{ l/h}$.

2. W zakresie zapotrzebowania na energię elektryczną:

1) Budynek A – moc zainstalowana 2.156 kW, moc przyłączeniowa 209,08 kW,

2) Budynek B – moc zainstalowana 2.508 kW, moc przyłączeniowa 162,14 kW.

3. Ustala się następujący sposób odprowadzania ścieków: podłączenie do sieci kanalizacji sanitarnej terenu przeznaczonego pod budownictwo wielorodzinne wymaga wybudowania sieci kanalizacyjnej, na warunkach ustalonych z gestorem sieci. Ilość oprowadzonych ścieków będzie równa zużyciu 100 % zimnej wody.

4. Ustala się następujący sposób odprowadzenia wód deszczowych:

1) z dróg dojazdowych i parkingów do kanalizacji deszczowej przy ul. Kochanowskiego w Sztumie,

2) z dojazdów i utwardzeń powierzchniowo na własny teren zielony,

3) z dachów budynków wielorodzinnych do zbiorników retencyjnych.

5. W zakresie zapotrzebowania na ciepło:

1) na cele centralnego ogrzewania: budynek A – $Q_{\max} 533 \text{ kW}$, budynek B – $Q_{\max} 524 \text{ kW}$,

2) na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej:

a) budynek A – $Q_{\dot{r}} 110 \text{ kW}$; $Q_{\max} 229 \text{ kW}$,

b) budynek B – $Q_{\dot{r}} 137 \text{ kW}$; $Q_{\max} 278 \text{ kW}$.

6. Budynki zostaną podłączone do miejskiej sieci ciepłowniczej.

7. w zakresie liczby miejsc postojowych:

1) przewiduje się 1,2 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny – $256 * 1,2 = 307 \text{ mp}$,

2) przewiduje się 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni usług – $2.228,39 : 3 = 67$ mp.

3) przewiduje się 22 miejsca postojowe rezerwowe.

8. Ustala się następujący sposób zagospodarowania odpadów:

Na terenie inwestycji przewiduje się budowę dwóch wiat śmietnikowych, w których mieścić się będą pojemniki do segregacji odpadów.

9. Ustala się następujący sposób zagospodarowania terenu i charakterystykę zabudowy:

Inwestycję mieszkaniową stanowią dwa budynki mieszkalne wielorodzinne z podziemnymi garażami wielostanowiskowymi na działce nr 234/17 obręb 1 m. Sztum przy ul. Spokojnej w Sztumie. Na przedmiotowym terenie planuje się realizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych pięciokondygnacyjnych z płaskim dachem, o wysokości do 17,85 m. W budynku A w parterze przewiduje się część usługową z niezależnymi wejściami od strony wschodniej. Po stronie północno-zachodniej zlokalizowany będzie plac zabaw i plac do street workout.

10. Określa się następujące charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko:

1) Powierzchnia terenów przewidzianych pod lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 4.881 m²,

2) Powierzchnia terenów utwardzonych: 4.676 m², w tym:

3) Powierzchnia terenów biologicznie czynnych: 12.993 m²,

4) powierzchnia użytkowa budynków: 34.661,50 m²,

5) powierzchnia mieszkalna: 16.920,19 m²,

6) powierzchnia usług: 2.228,39 m²,

7) powierzchnia pomocnicza: 2.029,31 m²,

8) powierzchnia garaży: 13.482,90 m²,

9) kubatura: 259.815,63 m³,

10) wysokość: budynek A - 17,85 m, budynek B - 16,96 m,

11) szerokość jednego budynku: 20,30 m,

12) długość jednego budynku: 120,50 m,

13) ilość kondygnacji: 8, nadziemnych – 5, podziemnych – 3.

§ 9.

Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na której mają być zlokalizowane budynki objęte inwestycją mieszkaniową: część działki nr 234/17, obręb ewidencyjny 1. M. Sztum, nr księgi wieczystej - KW GD21/00006762/3.

§ 10.

Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

1) działka nr 279/144 obręb 2 m. Sztum, nr księgi wieczystej GD21/00018927/5,

2) działka nr 236, obręb 1 m. Sztum, nr księgi wieczystej GD21/00022078/9.

§ 11.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrona powierzchni ziemi, zieleni, ukształtowania terenu, stosunków wodnych zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 1396 ze zm.),

2) Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 282 ze zm.).

§ 12.

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

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Sztum.

§ 14.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

§ 15.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Sztumie
Czesław Oleksiak

Uzasadnienie

W dniu 26.02.2021 r. do Rady Miejskiej w Sztumie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Sztum wpłynął wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A i B”, z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu na części działki nr ewidencyjny 234/17, obr. 1 m. Sztum przy ul. Spokojnej w Sztumie, zgodnie z ustawą z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 219, ze zm.).

Działka nr 234/17 obręb 1 m. Sztum, objęta wnioskiem położona jest w terenie, który posiada obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Uchwała Nr XLIV.434.2014 RM w Sztumie z dnia 29 sierpnia 2014 r. Zgodnie z obowiązującym planem przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie oznaczonej symbolem 1MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum obszar ten znajduje się w terenie o symbolu Mu – obszary istniejącej i projektowanej ekstensywnej zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego.

Złożony wniosek po uzupełnieniu braków formalnych do dnia 16.03.2021 r. spełniał wymogi art. 7 ust. 7 i ust. 8 ww. ustawy.

Wobec powyższego Burmistrz Miasta i Gminy Sztum przeprowadził wymaganą prawem procedurę poprzedzającą ustalenie wnioskowanej lokalizacji.

W dniu 19.03.2021 r. na podstawie art. 7 ust. 10 i 11 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, Burmistrz Miasta i Gminy Sztum poinformował o zamieszczeniu wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A, B”, z lokalami usługowymi, garażami podziemnymi i elementami zagospodarowania terenu, na części działki nr geod. 234/17, obr. 1 m. Sztum przy ul. Spokojnej w Sztumie w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta i Gminy Sztum.

W dniu 22.03.2021 r. Burmistrz Miasta i Gminy Sztum skierował do uzgodnień i opiniowania ww. wnioski wraz z wszystkimi załącznikami i uzupełnieniami z wyznaczeniem terminu na składanie uwag i opinii w terminie 21 dni.

W terminie tym swoje opinie bez uwag złożyli: Wojewoda Pomorski w dniu 30.03.2021 r. pismem nr WI-III.742.4.1.2021.AM, Marszałek Województwa Pomorskiego w dniu 30.03.2021 r. pismem nr DRRP-G.7637.107.2021, Wojewódzki Sztab Wojskowy w Gdańsku w dniu 02.04.2021 r. pismem nr W SzW GD-WO.0732.133.2021, Referat Gospodarki Komunalnej i Bezpieczeństwa tut. urzędu w dniu 08.04.2021 r. pismem nr GK.II.72.25.2021, Pomorski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w dniu 12.04.2021 r. pismem nr ONS.9022.16.23.2021.LZ.

W dniu 07.04.2021 r. MGKUA zaopiniowała negatywnie przedmiotową inwestycję z uwagi na fakt, iż wprowadzone do nowego wniosku zmiany, w porównaniu do wniosku

złożonego 03.11.2020 r., dotyczyły wyłącznie powiązań komunikacyjnych – wjazdów na teren inwestycji. MGKUA podtrzymała zarzuty do złożonej Koncepcji Urbanistyczno-Architektonicznej, w której w ocenie Komisji projektanci nie uzasadnili w jaki sposób przyjęte rozwiązania urbanistyczno-architektoniczne nawiązują do charakteru i form sąsiedniej zabudowy.

W ocenie komisji Projektowane budynki zbyt mocno swoją skalą odbiegają od form istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w sąsiedztwie.

Pozostałe instytucje nie odniosły się do przesłanego wniosku inwestora.

W dniu 12.04.2021 r. została przez mieszkańców złożona uwaga do opublikowanego na BIP wniosku inwestora, o niezgodności wniosku z planem miejscowym uchwalonym Uchwałą nr XLIV/434/2014 Rady miejskiej w Sztumie z dnia 29.08.2014 r. oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sztum, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Sztumie nr XXXIV.267.2017 z dnia 29.03.2017 r. Uwagi dotyczą różnic w wielkości, wysokości i kształcie planowanej zabudowy z budynkami istniejącymi przy ul. Spokojnej i Osiedlu Parkowym.

Przygotowanie i realizacja uchwały nie wymaga ponoszenia kosztów przez Gminę, jednakże w przypadku przyjęcia uchwały, powstanie możliwość lokalizacji zabudowy wielorodzinnej o parametrach zdecydowanie przewyższających parametry zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie. Zabudowa ta będzie zakłócała ład przestrzenny i będzie dysharmonijna – co stwierdziła MGKUA w swojej opinii z dnia 07 kwietnia 2021 r.

Wyniki głosowania

Głosowano w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących przy ul. Spokojnej w Sztumie

ZA: 5, PRZECIW: 8, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 2, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 0

Wyniki imienne:

ZA (5)

Mariusz Akierman, Waldemar Fierek, Piotr Ostrowski, Adam Poćwiardowski, Piotr Siebert

PRZECIW (8)

Danuta Barańska, Adam Kaszubski, Jarosław Kazimierowicz, Sławomir Lipski, Bartosz Mazerski, Czesław Oleksiak, Ewa Rzeszotarska, Sławomir Sidorowicz

WSTRZYMUJĘ SIĘ (2)

Agnieszka Borowska, Iwona Ruszkowska

Głosowanie zakończono w dniu: 28 kwietnia 2021, o godz. 15:52