

UCHWAŁA NR LXXIV/443/23
RADY MIEJSKIEJ W POLANOWIE
z dnia 30 listopada 2023 r.
w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji przy ul. Młyńskiej w Polanowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 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 ze zm.) – uchwała się, co następuje:

§ 1. Ustala się dla firmy Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa „KZN – Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie przy ul. Partyzantów 17/417B lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi.

§ 2. Rodzaj inwestycji: Budowa dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie działki nr 11/65 obręb ewid. 2 miasta Polanów.

§ 3. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową: Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 oraz załącznik nr 2 do niniejszej uchwały. Inwestycja mieszkaniowa obejmuje działkę nr 11/65 obręb 2 miasta Polanów dwa budynki mieszkalne, działki nr 11/66, 48, 49/4, 241/2, obręb 2 miasta Polanów urządzenia budowlane oraz działkę nr 11/1 obr. 1 miasta Polanów wjazd z drogi wojewódzkiej.

§ 4. Minimalna i maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań:

1. Minimalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 750 m²,
2. Maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań – 2 000 m².

§ 5. Minimalna i maksymalna liczba mieszkań.

1. Minimalna liczba mieszkań – 16 w jednym budynku
2. Maksymalna liczba mieszkań – 40 w dwóch budynkach

§ 6. Określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową: Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej nie przewiduje się działalności handlowej i usługowej.

§ 7. Zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu.

1. Stan istniejący: Kształt działki nr 11/65 obręb 002 przy ul. Sławieńskiej regularny, trójkątny, ukierunkowany na północ południe, teren płaski z nachyleniem w kierunku ulicy. Działka nie jest zadrzewiona. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowią działki niezabudowane, użytkowane rolniczo, od zachodu pas drogowy ul. Sławieńskiej o nawierzchni bitumicznej (z której przewiduje się wjazd na teren planowanej inwestycji), od południa pas drogowy ul. Młyńskiej, wzdłuż której istnieje zabudowa mieszkalna wielorodzinna.

2. Stan projektowany:

- 1) Lokalizacja obiektu kubaturowego: Na terenie planowanej inwestycji mieszkaniowej przewiduje się lokalizację dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych.
- 2) Zmiana ukształtowania terenu: Przewiduje się zachowanie istniejącego ukształtowania terenu ze zmianami wynikającymi z dostosowania do lokalizacji obiektów budowlanych
- 3) Usunięcie zieleni: Nie dotyczy.
- 4) Zagospodarowanie terenu:

a) Przewiduje się dostęp do drogi publicznej wjazd na teren działki od strony zachodniej z pasa drogowego działki nr 11/1 ul. Sławieńskiej przyległej do działki nr 11/65,

b) Zgodnie z uzgodnieniem znak: ZZDW-3.4276.65.2023.OW z dnia 27.09.2023 r., układ Komunikacyjny dla inwestycji zrealizowany w oparciu o zjazd z drogi wojewódzkiej nr 205 uzgodniony przez tut. Zarząd decyzją ZZDW-3.4272.159.2022.MP z dnia 17.06.2022 r.

c) w ramach zapewnienia właściwego i bezpiecznego układu komunikacji pieszej, za konieczne uznaje się budowę ciągu pieszego na długości od projektowanego dojścia do obiektów do skrzyżowania z drogą gminną na dz. nr 48, ul. Młyńska, całe zamierzenie inwestycyjne należy wykonać na własny koszt, po ówczesnym uzyskaniu dokumentów uprawniających do realizacji procesu inwestycyjnego, określonych w ogólnie obowiązujących przepisach.

d) Komunikacja wewnętrzna odbywać się będzie ciągiem pieszo jezdnym

e) Dojścia do budynku chodnikami

f) Stanowiska postojowe przewiduje się 1,5 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny

g) Plac zabaw

h) Miejsca gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji

i) Mała architektura (np. w postaci stojaków do parkowania rowerów przed wejściami głównymi do budynków, ławek i śmietników)

j) Oświetlenie zewnętrzne

k) Ogólnodostępny (dla mieszkańców) nieogrodzony teren do wypoczynku i rekreacji

l) Ogródki lokatorskie dla lokali mieszkalnych usytuowanych na parterze

5) Uzbrojenie terenu, infrastruktura techniczna: Uzbrojenie terenu / infrastruktura techniczna przyłącza i instalacja wodociągowa, przyłącza i instalacja kanalizacji sanitarnej, przyłącza i instalacja kanalizacji deszczowej, instalacja gazowa, linie zalicznikowe, instalacja teletechniczna, instalacje związane z korzystaniem z odnawialnych źródeł energii (np. pompy ciepła).

§ 8. Powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu.

1. Inwestycja zostanie powiązana z istniejącą infrastrukturą techniczną na podstawie warunków technicznych wydanych przez gestorów sieci.

1) Woda: Włączenie do sieci wodociągowej wg warunków Zakładu Usług Komunalnych w Polanowie.

2) Kanalizacja sanitarna: Włączenie do sieci kanalizacji sanitarnej wg warunków Zakładu Usług Komunalnych w Polanowie.

3) Kanalizacja deszczowa: Włączenie do sieci kanalizacji deszczowej wg warunków Zakładu Usług Komunalnych w Polanowie.

4) Gaz: Włączenie do instalacji gazu doprowadzonej z zbiornika LPG docelowo do sieci gazowej.

5) Zalicznikowe linie energetyczne wraz z oświetleniem terenu i zasilaniem projektowanych urządzeń - Zasilanie energetyczne zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez operatora (ENERGA OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie).

6) Kanalizacja teletechniczna i przyłączenie obiektu do sieci telekomunikacyjnej: wg warunków operatora Orange Polska S.A.

§ 9. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmująca określenie:

1. zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposobu zagospodarowywania odpadów

woda z wodociągu miejskiego	max. 50 m ³ /d
woda z ujęcia własnego	nie dotyczy
ścieki do kanalizacji miejskiej	max. 50 m ³ /d
ścieki do zbiorników bezodpływowych (szambo)	nie dotyczy
ścieki do oczyszczalni na terenie inwestycji	nie dotyczy
gaz do celów bytowych i do celów grzewczych	max. 320 m ³ /d
ciepło z sieci miejskiej (brak miejskiej sieci ciepłowniczej)	nie dotyczy
ciepło z własnego źródła ciepła (ewentualne użycie pompy ciepła)	np. gazowa pompa ciepła o mocy ok. 110 kW- na jeden budynek
energia elektryczna z sieci miejskiej z możliwością zastosowania odnawialnych źródeł energii	max. 220 kW na dwa budynki
Wody opadowe	Na nieutwardzony teren i do sieci kanalizacji deszczowej
Odpady	Wyznaczone miejsca na gromadzenie odpadów stałych z segregacją w formie wygradzonej zadaszanej wiaty, odbiór zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie Polanów
inne media	---

2. Liczba miejsc parkingowych: Na lokal mieszkalny min 1,5 stanowiska postojowego/ 1 lokal mieszkalny projektuje się min. 48 stanowisk postojowych w tym min. 8 stanowisk postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych.

3. Planowany sposób zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej. Szczegółowe informacje dotyczące zmian w dotychczasowym zagospodarowaniu terenu zawarto w koncepcji architektoniczno-budowlanej (przeznaczenie budynku/ budynków - dwa budynki mieszkalne wielorodzinne):

1) powierzchnia terenu inwestycji 4998,0 m² (powierzchnia działki nr 11/65) z podziałem na:

a) POWIERZCHNIA ZABUDOWY max 600 m² co stanowi 12 % pow. działki

b) POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA min 1250 m² co stanowi około 25% pow. działki

- 2) wysokość zabudowy max. 15 m
- 3) liczba kondygnacji 4
- 4) kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych dach płaski
- 5) kubatura – do 5000 m³ (jednego budynku)
- 6) powierzchnia sprzedaży (dla obiektów handlowych) nie dotyczy
- 7) przewidywana liczba miejsc parkingowych: min 48 stanowisk postojowych w tym min 8 stanowisk postojowych przeznaczonych dla osób niepełnosprawnych

4. Określenie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko: Teren projektowanej inwestycji leży w zasięgu obszaru chronionego krajobrazu „Okolice Polanowa” należy stosować się do wytycznych uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z 15.09.2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu tj. Dz. Urz. Woj. Zach. z 13.05.2021 r. poz. 2091. Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać 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 10 sierpnia 2023 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko).

5. Wykazanie zgodności z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą: max 75%powierzchni działki co stanowi 3750 m²< 0,5 ha
- 2) powierzchnia użytkowa stanowisk postojowych dla minimalnej liczby stanowisk 644 m² < 0,2ha,

6. Teren projektowanej inwestycji leży poza zasięgiem parków krajobrazowych, rezerwatów przyrody, obszaru Natura 2000. Natomiast działka położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu.

§ 10. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: Inwestycja zlokalizowana: na działce nr 11/65 Polanów, przy ul. Sławieńskiej obręb ewidencyjny: 002, Polanów, jednostka ewidencyjna: gmina Polanów miasto Identyfikator ewidencyjny działki: 320906_4.0002.11/65, Powiat: koszaliński Powierzchnia działki 4998,0 m² Numer księgi wieczystej: KO1K/00018554/1

§ 11. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1. Nie dotyczy (na terenie projektowanej inwestycji i w obszarze jej oddziaływania nie ma realizowanych na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych).

§ 12. Wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona. Wykonanie przyłączy nie przebiega przez tereny wymienione w art. 38 ww. ustawy.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków.

1. Realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

2. Projekt i koncepcja został uzgodniony z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków – Organ nie zajął stanowiska w sprawie.

3. Zastosować postanowienia Opini Sanitarnej znak: NZS.7040.3.216.2023 z dnia 13 października 2023 r.

§ 14. Uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Polanowa.

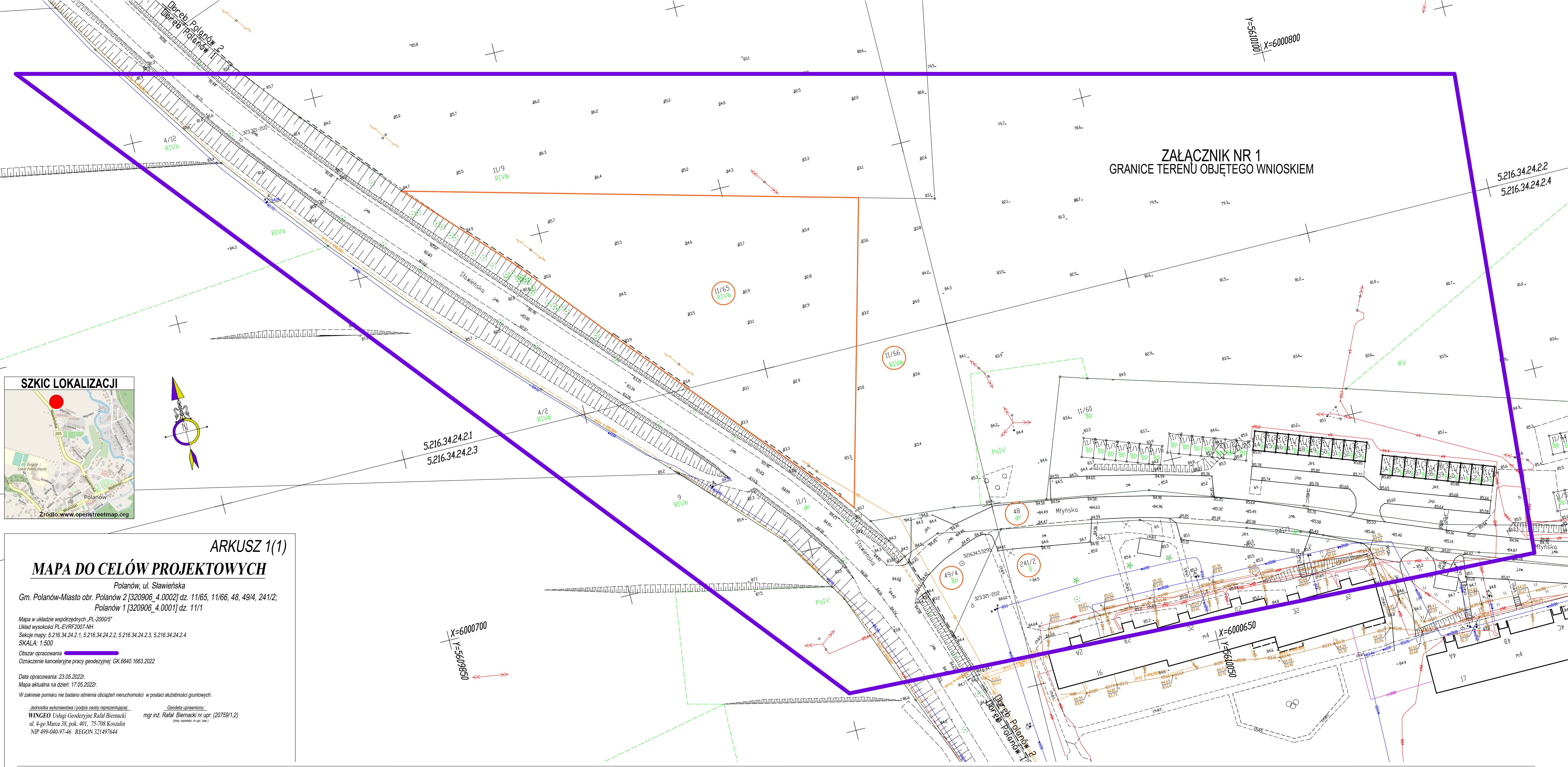
§ 16. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

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

Przewodniczący Rady

Józef Wilk

ZAŁĄCZNIK NR 1
GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM



ARKUSZ 1(1)
MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH
Polanów, ul. Sławińska
Gm. Polanów-Miasto obr. Polanów 2 [320906_4.0002] dz. 11/65, 11/66, 48, 49/4, 241/2;
Polanów 1 [320906_4.0001] dz. 11/1

Mapa w układzie współrzędnych „PL-2000/5”
Układ wysokości PL-EVRF2007-NH
Sektory mapy: 5.216.34.24.2.1, 5.216.34.24.2.2, 5.216.34.24.2.3, 5.216.34.24.2.4
SKALA: 1:500

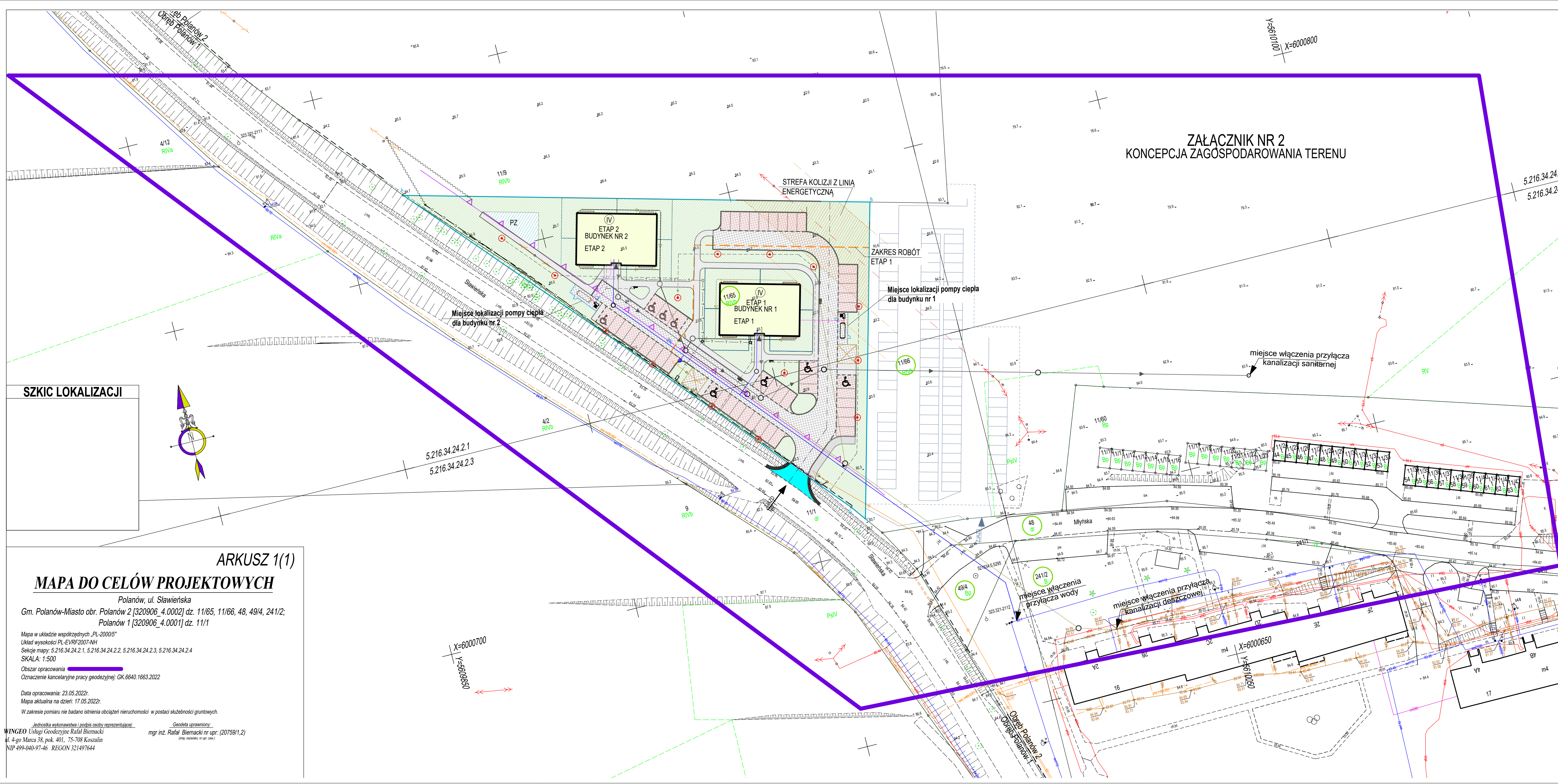
Obszar opracowania
Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej: GK.6640.1663.2022

Data opracowania: 23.05.2022r.
Mapa aktualna na dzień: 17.05.2022r.

W zakresie pomiaru nie badano istnienia obciążeń nieruchomości w postaci służebności gruntowych.

Jednostka wykonawstwa i podpis osoby reprezentującej:
WINGEO Usługi Geodezyjne Rafał Biernacki
ul. 4-go Marca 38, pok. 401, 75-708 Koszalin
NIP 499-040-97-46 REGON 321497644

Geodeta uprawniony:
mgr inż. Rafał Biernacki nr upr. (20759/1,2)
(img, nazwisko, nr upr. zam.)



**ZAŁĄCZNIK NR 2
KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU**



ARKUSZ 1(1)

MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH

Polanów, ul. Sławińska
Gm. Polanów-Miasto obr. Polanów 2 [320906_4.0002] dz. 11/65, 11/66, 48, 49/4, 241/2; Polanów 1 [320906_4.0001] dz. 11/1

Mapa w układzie współrzędnych „PL-2000/5”
Układ wysokości PL-EVRF2007-NH
Sektory mapy: 5.216.34.24.2.1, 5.216.34.24.2.2, 5.216.34.24.2.3, 5.216.34.24.2.4
SKALA: 1:500
Obszar opracowania: [Symbol]
Oznaczenie kancelaryjne pracy geodezyjnej: GK.6640.1663.2022

Data opracowania: 23.05.2022r.
Mapa aktualna na dzień: 17.05.2022r.
W zakresie pomiaru nie badano istnienia obciążeń nieruchomości w postaci służebności gruntowych.

Jednostka wykonawcza i podpis osoby reprezentującej: Geodeta uprawniony: mgr inż. Rafał Biernacki nr upr. (20759/1,2) (miej. nazwiska, nr upr. zaw.)
WINGEO Usługi Geodezyjne Rafał Biernacki ul. 4-go Marca 38, pok. 401, 75-708 Koszalin NIP 499-040-97-46 REGON 321497644

OZNACZENIA:
DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI POLANÓW UL. SŁAWIEŃSKA DZ. NR 11/65 OBR. POLANÓW 2; JEDN. EWID. GMINA POLANÓW - MIASTO

- GRANICA DZIAŁKI NR 1165 NA KTÓREJ PROJEKTUJE SIĘ DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE (POW. OK 5000 M²)
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- NUMER GEODEZYJNY DZIAŁKI
- CZĘŚĆ ZAGOSPODAROWANIA DZIAŁKI SĄSIEDNIEJ NR1166 (INWESTOR URZĄD GMINY)
- ZASIEG ODDZIAŁYWANIA NAPIĘCIA PRZEBIEGAJĄCEJ PRZEZ DZIAŁKĘ NR 1165
- PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE POW. ZABUDOWY OBU BUDYNKÓW OK 570 M²
- PROJEKTOWANE WEJŚCIE DO BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH
- LICZBA KONDYGNACJI
- PROJEKTOWANY ZJAZD NA DZIAŁKĘ 1165
- PROJEKTOWANE DROGI WEWNĘTRZNE, PARKINGI, MIEJSCA UTWARDZONE
- PROJEKTOWANE CHODNIKI
- PROJEKTOWANE STANOWISKA POSTOJOWE
- PROJEKTOWANE STANOWISKA DLA POJAZDÓW ZOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ
- POWIERZCHNIA BIOLOGICZNIE CZYNNA; PROJEKTOWANA ZIELEŃ GRUNTOWA
- PZ- POWIERZCHNIA PRZEZNACZONA NA PLAC ZABAW
- PROJEKTOWANA LOKALIZACJA MIEJSCA NA POJEMNIKI NA ODPADY STAŁE Z MOŻLIWOŚCIĄ SEGREGACJI
- PROJEKTOWANE OGRODZENIE OGRÓDKÓW PRZYŁOKALOWYCH
- PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZE WODY
- PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZE KANALIZACJI SANITARNEJ
- PROJEKTOWANE ZEWNĘTRZNE INSTALACJE I PRZYŁĄCZE KANALIZACJI DESZCZOWEJ
- PROJEKTOWANE URZĄDZENIA POMPY CIEPŁA
- PROJEKTOWANE INSTALACJE CIEPLNE
- PROJEKTOWANE OGRODZENIE POMPY CIEPŁA
- PROJEKTOWANE PUNKTY OŚWIETLENIA ZEW.
- PROJ. PRZEŁOŻENIE LINII TELEKOMUNIKACYJNEJ
- PROJ. INSTALACJA TELETECHNICZNA
- PROJ. PRZEBUDOWA LINII NAPONOWEJ XSN

POWIERZCHNIA ZABUDOWY - 567 M²
POWIERZCHNIA BIOL. CZYNNA - 2 378 M²
POWIERZCHNIA UTWARDZEŃ - 2031 M²

NAZWA OBIEKTU BUDOWLANEGO	
DWA BUDYNKI MIESZKALNE WIELORODZINNE WRAZ Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI Polanów, ul. Sławińska; działka nr 11/65; obręb ewidencyjny m. Polanów 2 jednostka ewidencyjna Gmina Polanów - Miasto; Identyfikator ewidencyjny działki 320906_4.0002.11/65	
INWESTOR	
Spółeczna Inicjatywa Mieszkańców "KZN-Zachodniogomorskie" Spółka z o.o. ul. Partyzanów 17/17b, 75-411 Koszalin	
PROJEKTANT	PODPIS
mgr inż. arch. Beata Piotrowska upr.nr 63/Sz/2000	
OPRACOWANIE	PODPIS
mgr Agnieszka Dziebowska	
TYTUŁ RYSUNKU	SKALA
CZĘŚĆ RYSUNKOWA ZAGOSPODAROWANIA TERENU KONCEPCJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNEJ	1:500
DATA	NR RYSUNKU
	A/1